



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐKÖNYV

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Gazdasági és Jogi Bizottsága**

2025. november 12-én

tartott rendkívüli üléséről

A bizottság tagjai közül jelen vannak: dr. Molnár Gábor elnök, Bakonyi Klára Zita bizottsági tag, Dr. Kun János bizottsági tag, Sziklai Attila bizottsági tag, Timár Gyula bizottsági tag, Wehner Kristóf bizottsági tag

További jelenlévők: dr. Bartos Diána Petra aljegyző, dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató, Wimmer Levente informatikus, Hillier Domonkos informatikus, Laczkó Martin titkár

Az ülés helyszíne: Polgármesteri Hivatal földszinti tanácssterme (Budapest, Kapisztrán tér 1.)

Az ülés kezdete: 9:32 óra

Az ülés vége: 9:46 óra

Jegyzőkönyvvezető: Cserna Judit

dr. Molnár Gábor, elnök: köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság hat fővel határozatképes. Gulyás Gergely Kristóf képviselő úr jelezte, hogy később érkezik. Az ülést megnyitotta.

Az ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére felkérte Wehner Kristóf bizottsági tagot. Szavazásra tette fel a jegyzőkönyv hitelesítőjének személyére tett javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
308/2025. (XI. 12.) GJB határozata
jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy határoz, hogy a 2025. november 12-i ülése jegyzőkönyvének hitelesítésére Wehner Kristóf bizottsági tagot választja meg.

dr. Molnár Gábor, elnök: előzetesen kiküldésre került a napirend tervezete, melyhez kiegészítés nem érkezett.

Szavazásra tette fel a napirendi javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
309/2025. (XI. 12.) GJB határozata
a Gazdasági és Jogi Bizottság ülésének napirendjéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a 2025. november 12-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Nyilvános ülésen:

1. **1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
2. **1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
3. **1014 Budapest I. kerület, Úri utca 18. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
4. **1014 Budapest I. kerület, Úri utca 37. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
5. **1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
6. **1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 44/a. alagsor 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
7. **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. és Székely u. 2-4. szám alatti helyiségcsoportra megkötött bérleti szerződés módosítása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
8. **1016 Budapest I. kerület Fenyő utca 13. földszint 1/A szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
9. **Egyebek**

Zárt ülésen:

10. **1014 Budapest, Dísz tér 10. 1. emelet 10. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
11. **1011 Budapest, Fő u. 40. földszint 15. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
12. **1011 Budapest, Pala u. 8. 1. emelet 1. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

**13. 1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 14. 1. emelet 4. szám alatti lakás vonatkozásában
bérletársi jogviszony létesítése iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

**1. 1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8. szám alatti épület társasháztulajdont
alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

310/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 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 és a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6618 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8. szám alatt található, 546 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 képviseletében aláírja.

Határidő: 2025. december 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

**2. 1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14. szám alatti épület társasháztulajdont
alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

311/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14. 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 és a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 14265 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14. szám alatt található, 567 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. december 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. 1014 Budapest I. kerület, Uri utca 18. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

312/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Uri utca 18. 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 és a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6487 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 18. szám alatt található, 797 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 képviselőjében aláírja.

Határidő: 2025. december 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

4. 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 37. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

313/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 37. 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 és a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6654 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 37. szám alatt található, 1035 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 képviselőjében aláírja.

Határidő: 2025. december 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

5. 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a napirendi vitát megnyitotta.

Dr. Kun János, bizottsági tag: az egyik kérdése, hogy hogyan lehet az, hogy ez egy önálló üzlethelyiség és nincs neki vízórája. Ezt nem érti. Kérdezi, hogy eddig mi történt, nem vételezték a vizet.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: műszaki szempontú választ biztos, hogy nem fog tudni adni erre a kérdésre. Abban az esetben, ha valamelyik helyiségben vagy lakásban nincs önálló vízóra, akkor a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft., mint külön szolgáltatási díjat számlázza ezeket tovább, illetve itt történt egy, az elmúlt időszakra vonatkozó elszámolás, mert ez elmaradt, de mindaddig, amíg nincs kialakítva önálló vízóra, addig azt folyamatosan az általuk kapott számla alapján tovább számlázzák.

Dr. Kun János, bizottsági tag: ahogyan az előzményeket olvasta, először áprilisban jelezte a bérlő, hogy meg szeretné hosszabbítani. Van egy olyan szabály, hogy három hónappal előtte lehet jelezni. Akkor még túl hamar jelezte, aztán július 11-én újból jelezte, hogy meg kívánja hosszabbítani. Kérdezi, hogy miért tartott ez ilyen sokáig.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: egyrészt a három hónapos szabályt a lakásrendelet a lakások tekintetében tartalmazza, a helyiségek vonatkozásában nem. Másrészt pedig véleménye szerint látható az előzményekből, hogy több alkalommal került sor bérleményellenőrzésre, illetve hiánypótlásra, és amire ő a jövőre nézve szeretne fókuszálni, az a tevékenységével összefüggő felnőttképzés, tehát a kreatív fotográfus, mozgóképes animációkészítő tulajdonképpen csak ősszel lett neki egyértelműen meghatározva, hogy elsősorban most már ezt szeretné, és tovább nem is kívánná már a helyiségnek egy részét sem albérletbe adni, tehát teljes mértékben megszűnne ez a tevékenység a helyiségben.

Dr. Kun János, bizottsági tag: érti, hogy az albérlőkkel voltak gondolatok, de az az irányvonal - és ezt mindig is alkalmazzák -, hogy az albérletbe adás a bérleti szerződést nem befolyásolja. Az albérlők a bérleti szerződés közben cserélődhetnek, és az véleménye szerint helyes irány, hogy az nem zavarja őket, ha albérletbe adja, ha olyan tevékenységet folytat az albérló, ami nem zavarja a környék életét, tehát ettől még meg lehetett volna hosszabbítani, hogy ő variál az albérlőkkel.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: csak megismételni tudja, amit az előbb elmondott. A legutolsó kérelme szeptember 18-án érkezett, amelyben konkretizálta, és pontosította, hogy a jövőre nézve milyen tevékenységet kíván folytatni. Véleménye szerint nincs ennek akadálya és biztosít rá lehetőséget a lakástörvény és a lakásrendelet is, hogy bizonyos helyiségrészt - tehát nem a teljes helyiséget, mert arra nincs lehetőség, de annak egy részét - albérletbe adják, de azt gondolja, hogy egy meghosszabbítási kérelem elbírálása során azért fontos szempont tisztában lenni azzal, hogy milyen tevékenységet kíván a jövőre nézve folytatni, vagy milyen szándéka van a korábban fennállt albérleti jogviszonyával. Tehát emiatt fontos volt ezeket tisztázni.

dr. Molnár Gábor, elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot. Ez 5 év határozott időre bérleti szerződés kötését hagyja jóvá az előterjesztésben szereplő feltételekkel.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

314/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés c) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a ProOneCopy Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ProOneCopy Kft., Cg.01-09-348441, székhely: 1011 Budapest, Fő utca 42. földszint 2., adószám: 27083170-2-41, képviseli: Szinnay Zsolt ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 14139/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1011 Budapest, Fő u. 42. földszint 2. szám alatti, 27 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, galériázott (15 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2025. szeptember 24. napjától 2030. szeptember 23. napjáig terjedő 5 év határozott időre bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: fényképészet és kiskereskedelmi tevékenység, valamint ehhez kapcsolódó irodai- és oktatási tevékenység.

A helyiségbérleti díj havi összege 96.275,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 122.269,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodása szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 5%-kal emelkedik.

A ProOneCopy Kft. a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott mindenkor közös költséget.

A közüzemi díjakat a ProOneCopy Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségben lévő víz- és csatorna közüzemi szolgáltatóval a helyiségbérleti szerződés megkötését követő legkésőbb 60 napon belül közvetlenül közüzemi szerződést kötni, és ennek megtörténtét igazolni, mely bérleti kötelezettséget a bérleti szerződésben rögzíteni szükséges.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. 30 napnál nem régebbi igazolását arról, hogy a helyiségre

közüzemi díjtartozás nem áll fenn, valamint a megfizetett 260.500,- Ft összegű óvadékot a háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű 366.807,- Ft összegre kiegészíteni.

A ProOneCopy Kft.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A ProOneCopy Kft. köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. december 19. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét a ProOneCopy Kft. viseli.

Határidő: 2025. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

6. 1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 44/a. alagsor 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot, mely a helyiség 5 év határozott időtartamra történő bérleti szerződés meghosszabbítását hagyja jóvá.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

315/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1015 Budapest, Toldy Ferenc u. 44/a. alagsor 2. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés b) pontja és a 67. § (1) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy Sziklay Gabriella a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1015 Budapest, Toldy Ferenc u 44/a. (a tulajdoni lap szerint Szabó Ilonka u. 43.) alagsor 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2 hrsz-ú, 25 m² alapterületű, műhely megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiségre 2025. szeptember 17. napjától 2030. szeptember 16. napjáig terjedő, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A helyiségben folytatott tevékenység: szépségápolási tevékenység (kozmetika).

A helyiségbérleti díj összege 47.550,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 60.389,- Ft/hó.

A helyiségbérleti díj összege a bérleti szerződés módosítása nélkül a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodása szerint minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 3%-kal emelkedik.

Sziklay Gabriella a bérleti díjjal egyidejűleg köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat, valamint a bérbeadó által tovább számlázott mindenkori közös költséget.

A közüzemi díjakat Sziklay Gabriella közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

Sziklay Gabriellának a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

Sziklay Gabriella köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 181.167,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

Sziklay Gabriella köteles a helyiségbérleti szerződést 2025. december 19. napjáig megkötni, és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződésben foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét Sziklay Gabriella viseli.

Határidő: 2025. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

7. 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. és Székely u. 2-4. szám alatti helyiségcsoportra megkötött bérleti szerződés módosítása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a Református Egyháznak október végéig kellett volna közüzemi mérőórát felszerelni, mely határidőt szeretné az MVM időpont egyeztetése miatt kiterjeszteni február végéig.

A napirendi vitát megnyitotta.

Dr. Kun János, bizottsági tag: 2008. óta bérlő a Református Egyház ezt a helyiséget, és 2008 óta nem sikerült egy önálló villanyórát felszerelni. Ez roppant furcsa. Kérdés, hogy akkor eddig, hogy állapították meg, hogy mennyi a villanyszámlája.

dr. Molnár Gábor, elnök: kérdezi, hogy 2019 és 2024 között hogyan állapította meg az önkormányzat; avolt polgármester asszony hogy számlázott akkor.

Dr. Kun János, bizottsági tag: ez is érdekelné.

dr. Molnár Gábor, elnök: erre nem tudnak mit válaszolni, ez egy technikai kérdés, és ez ráadásul az MVM eljárásán múlik, nemcsak az önkormányzaton - és különösen nemcsak a bérlőn.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: amikor az előző 5 éves meghosszabbításról született döntés májusban, biztosított volt – mert hogy itt van a mellette lévő helyiség, ami saját tulajdonú helyisége az egyháznak és emlékei szerint ebből valósították meg az áramvételezést -, és amikor a mostani ötéves időszak meghosszabbításra került, akkor írta elő a bizottság a meghosszabbítás feltételeként, hogy azért építsenek ki ebben, hiszen ez egy önálló albetét, ne a saját tulajdonából, hanem egy külön mérhető állomás legyen. Elindították a folyamatot, de egy technikai probléma állt fenn; az albetét helyrajzi száma nem volt pontosan meghatározva, és az MVM nem tudta beazonosítani a fogyasztási helyet, ezért ezt visszautasította, és újból el kell indítani ezt az adminisztratív részét a folyamatnak. Ezért kérik egy határidő-hosszabbítást.

dr. Molnár Gábor, elnök: megköszönte a tájékoztatást. További kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

316/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. és Székely u. 2-4. szám alatti helyiségcsoportra kötött bérleti szerződés módosításáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy a Budapest-Budai Református Egyházközség (rövidített elnevezés: Budai Református Egyházközség, székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3., adószám: 19818269-1-41, képviseli együttesen: Bedekovics Péter Pál vezető lekipásztor és Bessenyei Bálint Sámuel főgondnok) bérlővel a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. szám alatti társasházi ingatlanban található, Budapest I. kerület, belterület 14275/0/A/5 hrsz-ú, 81 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre, valamint a 1011 Budapest, Székely u. 2-4. szám alatti társasházban található, Budapest I. kerület, belterület 14274/0/A/2 hrsz-ú helyiség 228 m² alapterületű földszinti részére 2025. június 23. napján megkötött helyiségbérleti szerződés 1.5. pontja - a szerződés többi pontjának változatlanul hagyása mellett - módosításra kerüljön akként, hogy a Budapest-Budai Református Egyházközség legkésőbb 2026. február 28. napjáig köteles a helyiségcsoportban saját költségére, megtérítési igény nélkül önálló villanyórát kialakítani, a mérőóra nevére történő átírása érdekében a közüzemi szolgáltatónál eljárni, melyhez a BDV/14068-9/2025. ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulás módosítása is szükséges.

A Budapest-Budai Református Egyházközségnek a helyiségbérleti szerződés módosítás megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, adók módjára behajtandó köztartozása, valamint bérleti/használati díj-, külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása nem állhat fenn.

A Budapest-Budai Református Egyházközség köteles a helyiségbérleti szerződés módosítást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni és eddig a határidőig vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként, a bérleti szerződés módosításban foglaltakra vonatkozóan, közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti. A közjegyzői okirat költségét a Budapest-Budai Református Egyházközség viseli.

Határidő: 2025. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

8. 1016 Budapest I. kerület Fenyő utca 13. földszint 1/A szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a javaslat szerint az önkormányzat nem kíván élni elővásárlási jogával, mint ahogyan ez általában így szokott lenni.

Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

317/2025. (XI. 12.) GJB határozata

a 1016 Budapest I. kerület Fenyő utca 13. földszint 1/A szám alatti ingatlanon fennálló elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételéről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat - mint a Budapest I. kerület, belterület 7323/8/A/6 helyrajzi számú önálló társasházi ingatlan tulajdonosa - nem él a Budapest I. kerület Fenyő utca 13. szám alatti (helyrajzi szám: 7323/8) társasház Budapesten, 1989. október 31. napján kelt társasházi alapító okiratának C./ fejezetében foglaltak alapján fennálló elővásárlási jogával a Dr. Holvayné Gulyás Eszter eladó, 1/1 arányú tulajdonában álló a Budapest I. kerület, belterület 7323/8/A/8 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 1016 Budapest, Fenyő u. 13. földszint 1/A szám alatti, 65 m² alapterületű, 2 szobás lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Gaál Katalin Ilona vevő által tett vételi ajánlat szerint és feltételek mellett, 90.000.000,- Ft összegű vételáron.

Határidő: 2025. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

További kérdés, hozzászólás, valamint egyébek nem lévén az elnök megköszönte a részvételt és az ülést bezárta.

Budapest, 2025. november 18.


Wehner Kristóf
bizottsági tag




dr. Molnár Gábor
elnök

A**Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8. Társasház**
ALAPÍTÓ OKIRATA

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 I. kerület, Belterület 6618 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8. szám alatt található, 546 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 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

alapít, a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és a jelen Alapító Okirat alapján kéri 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 6618/0/A/1 – 6618/0/A/18 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, Bécsi kapu tér 8. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Bécsi kapu tér 8.
3. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 2. pontja szerint védett területnek minősül.
4. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 3. pontja szerint kiemelten védett régészeti területnek is minősül a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.

Jelen több lapból álló okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyző ügyvéd részéről oly módon került összefűzésre, hogy az okiratot annak sérelme nélkül nem lehet megbontani.

5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint műemléki jelentőségű területnek is minősül a 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 314558/1/2007/07.11.29 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. A tulajdoni lap III. rész 3. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 20 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
7. A tulajdoni lap III. rész 5. pontjában 152983/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
8. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 9 darab lakást, 8 darab tárolót, 1 darab irodát, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
9. 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.
10. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés értelmében 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.
11. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottsága .../.... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
12. 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, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken fizikailag belül van.
13. 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.
14. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

15. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 605490 számon záradékolt (125-07/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Pinceszint	közlekedő	4,81
II.	Pinceszint	lépcső	4,85
III.	Pinceszint	közlekedő	5,88
IV.	Pinceszint	közlekedő	9,46
V.	Pinceszint	lépcső	6,90
VI.	földszint	közlekedő	11,22
VII.	földszint	közlekedő	56,72
VIII.	földszint	lichthof	0,88
IX.	földszint	lépcső	6,54
X.	földszint	udvar	94,79
XI.	1. emelet	közlekedő	30,73
XII.	1. emelet	közlekedő	12,83
XIII.	1. emelet	közlekedő	12,74
XIV.	Tetőszint	közlekedő	4,02
XV.	Tetőszint	közlekedő	39,03
XVI.	Tetőszint	tároló (1,9 m belmagasság alatti terület)	0,00
XVII.	Tetőszint	tároló (1,9 m belmagasság alatti terület)	0,00
XVIII.	1. emelet	lépcső	5,02

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XIX. Telek: 546 m²
- XX. Bejárati kapu.
- XXI. 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.
- XXII. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XXIII. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XXIV. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzárókig.
- XXV. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XXVI. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.
- XXVII. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.

16. 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, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően szabályozza a közös költség viselés szabályait.
17. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkor 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 15. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
18. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
19. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes önálló ingatlanok mindenkor tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
20. 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.
21. 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

22. 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.
23. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
24. 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.

25. A tulajdonostárs köteles:

25.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;

25.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezéseit;

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

25.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;

26. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, 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 értékeknel felkerekítve, míg 4 és annál kisebb számoknál lefelé kerekítve kerül meghatározásra a számláló.

27. 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:

27.1. A pincszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pincszint 1. szám alatt található, 6618/0/A/1 helyrajzi számú, 22,57 m², kerekítve 23 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	tároló	22,57
1.2	lépcső (1,90 m belmagasság alatti)	0,00
A tároló területe összesen:		22,57
A tároló területe kerekítve:		23

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 288/10 000

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.

27.2. A pincszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincszint 2. szám alatt található, 6618/0/A/2 helyrajzi számú, 12,01 m², kerekítve 12 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	tároló	12,01
A tároló területe összesen:		12,01

A tároló területe kerekítve:	12
-------------------------------------	-----------

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 150/10 000

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.

27.3. A pincszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Pincszint 3. szám alatt található, 6618/0/A/3 helyrajzi számú, 46,95 m², kerekítve 47 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	tároló	45,47
3.2	wc	1,48
A tároló területe összesen:		46,95
A tároló területe kerekítve:		47

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 589/10 000

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.

27.4. A pincszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Pincszint 4. szám alatt található, 6618/0/A/4 helyrajzi számú, 12,19 m², kerekítve 12 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	tároló	12,19
A tároló területe összesen:		12,19
A tároló területe kerekítve:		12

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 150/10 000

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.

27.5. A pincszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Pincszint 5. szám alatt található, 6618/0/A/5 helyrajzi számú, 2,61 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
5.1	tároló	2,61

A tároló területe összesen:	2,61
A tároló területe kerekítve:	3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 38/10 000

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.

27.6. A pinceszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Pinceszint 6. szám alatt található, 6618/0/A/6 helyrajzi számú, 9,02 m², kerekítve 9 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	tároló	9,02
A tároló területe összesen:		9,02
A tároló területe kerekítve:		9

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 113/10 000

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.

27.7. A pinceszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Pinceszint 7. szám alatt található, 6618/0/A/7 helyrajzi számú, 4,10 m², kerekítve 4 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	tároló	4,10
A tároló területe összesen:		4,10
A tároló területe kerekítve:		4

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 50/10 000

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.

27.8. A földszinti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6618/0/A/8 helyrajzi számú, 55,48 m², kerekítve 55 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	előtér	3,63
8.2	fürdő	4,73

8.3	nappali	36,20
8.4	konyha	9,76
8.5	tároló	1,16
A lakás területe összesen:		55,48
A lakás területe kerekítve:		55

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 689/10 000

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.

27.9. A földszinti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6618/0/A/9 helyrajzi számú, 128,77 m², kerekítve 129 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	előtér	21,91
9.2	tároló	0,61
9.3	wc	0,97
9.4	közlekedő	2,51
9.5	tároló (1,90 m belmagasság alatti)	0,00
9.6	konyha	5,87
9.7	nappali	49,30
9.8	közlekedő	9,45
9.9	fürdő	4,36
9.10	szoba	33,79
A lakás területe összesen:		128,77
A lakás területe kerekítve:		129

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1617/10 000

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.

27.10. A földszinti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6618/0/A/10 helyrajzi számú, 39,85 m², kerekítve 40 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
10.1	előtér	4,64
10.2	konyha	11,90

10.3	fürdő	3,18
10.4	kamra	1,01
10.5	szoba	19,12
A lakás területe összesen:		39,85
A lakás területe kerekítve:		40

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 501/10 000

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.

- 27.11. A földszinti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6618/0/A/11 helyrajzi számú, 23,90 m², kerekítve 24 m² alapterületű iroda, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
11.1	iroda	19,66
11.2	konyha	2,65
11.3	fürdő	1,59
Az iroda területe összesen:		23,90
Az iroda területe kerekítve:		24

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 301/10 000

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.

- 27.12. Az 1. emeleti és a tetőszinti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 5. szám alatt található, 6618/0/A/12 helyrajzi számú, 39,66 m², kerekítve 40 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1. emelet		
12.1	előszoba	2,35
12.2	fürdőszoba	2,62
12.3	konyha	0,80
12.4	szoba	14,69
12.5	lépcső	2,36
Tetőszint		
12.6	háló	5,10
12.7	szoba	10,44
12.8	közlekedő	1,30

A lakás területe összesen:	39,66
A lakás területe kerekítve:	40

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 501/10 000

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.

- 27.13. Az 1. emeleti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 4. szám alatt található, 6618/0/A/13 helyrajzi számú, 48,30 m², kerekítve 48 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
13.1	előszoba	6,37
13.2	wc	1,01
13.3	szoba	20,72
13.4	szoba	13,01
13.5	tároló	0,73
13.6	konyha	4,69
13.7	fürdőszoba	1,77
A lakás területe összesen:		48,30
A lakás területe kerekítve:		48

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 602/10 000

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.

- 27.14. Az 1. emeleti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 3. szám alatt található, 6618/0/A/14 helyrajzi számú, 58,23 m², kerekítve 58 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
14.1	előszoba	8,23
14.2	fürdőszoba	3,08
14.3	wc	1,45
14.4	szoba	19,07
14.5	szoba	18,72
14.6	konyha	6,00
14.7	tároló	1,68
A lakás területe összesen:		58,23
A lakás területe kerekítve:		58

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 727/10 000

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.

- 27.15. Az 1. emeleti alaprajzon 15. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 2. szám alatt található, 6618/0/A/15 helyrajzi számú, 94,11 m², kerekítve 94 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
15.1	előszoba	6,27
15.2	fürdőszoba	3,39
15.3	szoba	20,54
15.4	kamra	1,11
15.5	konyha	7,69
15.6	nappali	31,29
15.7	szoba	23,82
A lakás területe összesen:		94,11
A lakás területe kerekítve:		94

A lakáshoz tartozik egy 1,75, kerekítve 2 m² alapterületű erkély.

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1190/10 000, azzal, hogy a közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál a lakáshoz tartozó erkély a kerekítés általános szabályai szerint 50%-os területtel lett figyelembe véve.

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.

- 27.16. Az 1. emeleti alaprajzon 16. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 1. szám alatt található, 6618/0/A/16 helyrajzi számú, 50,25 m², kerekítve 50 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
16.1	konyha	10,00
16.2	szoba	10,96
16.3	fürdőszoba	5,24
16.4	tároló	1,13
16.5	nappali	22,92
16.6	tároló (1,90 m belmagasság alatti)	0,00

A lakás területe összesen:	50,25
A lakás területe kerekítve:	50

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 627/10 000

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.

- 27.17. A tetőszinti alaprajzon 17. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6618/0/A/17 helyrajzi számú, 10,65 m², kerekítve 11 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
17.1	tároló	10,65
A tároló területe összesen:		10,65
A tároló területe kerekítve:		11

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 138/10 000

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.

- 27.18. A tetőszinti alaprajzon 18. sorszámmal jelölt, Tetőszint 2. szám alatt található, 6618/0/A/18 helyrajzi számú, 137,67 m², kerekítve 138 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
18.1	közlekedő	17,73
18.2	konyha	11,11
18.3	tároló	4,83
18.4	tároló	1,70
18.5	szoba	12,09
18.6	közlekedő	8,37
18.7	szoba	18,05
18.8	közlekedő	3,98
18.9	fürdőszoba	5,96
18.10	wc	0,93
18.11	szoba	12,23
18.12	tároló (1,90 m belmagasság alatti)	0,00
18.13	tároló	40,69
A lakás területe összesen:		137,67

A lakás területe kerekítve:	138
------------------------------------	------------

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1729/10 000

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.

28. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonban álló lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek csak 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

29. 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:
- 29.1. a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket a földrészlettel együtt vegye nyilvántartásba a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, amelyen
- 29.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház védett terület jellege,
- 29.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház kiemelten védett régészeti terület jellege a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján, továbbá
- 29.1.3. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemléki jelentőségű terület jellege is a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, a 314558/1/2007/07.11.29 bejegyző határozat alapján;
- 29.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat, tárolókat és az irodát pedig 1-18. 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.
30. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi terhek szerepelnek:
- 30.1. A tulajdoni lap III. rész 3. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 20 m² területre vezetékgazdálkodás az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/3. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 30.2. A tulajdoni lap III. rész 5. pontjában 152983/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.

Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/5. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.

31. Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Alapító Okirat felhatalmazása alapján a Tht. 5. § (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a Társasház törzslapjára bejegyzésre kerüljön.
32. 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

33. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
34. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
35. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Társasház alapítás földhivatali bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletre megbízza és meghatalmazza Dr. Szatmári Csaba ügyvédet (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. 1. emelet 5., KASZ: 36069262). Dr. Szatmári Csaba ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen Alapító Okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
36. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.

Alapító a jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Kelt: Budapest, 2025. [***]

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025. [***]

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

A**Budapest I. kerület, Iskola utca 14. Társasház**
ALAPÍTÓ OKIRATA

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 I. kerület, Belterület 14265 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14. szám alatt található, 567 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékának megfelelően Budapest I. kerület, Iskola utca 14. 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

alapít, a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és a jelen Alapító Okirat alapján kéri 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 14265/0/A/1 – 14265/0/A/9 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 CXXXIII. 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, Iskola utca 14. Társasház
2. A Társasház címe: 1011 Budapest I. kerület, Iskola utca 14.
3. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 2. pontja szerint műemlék.

Jelen több lapból álló okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyző ügyvéd részéről oly módon került összefűzésre, hogy az okiratot annak sérelme nélkül nem lehet megbontani.

4. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 3. pontja szerint műemléki jelentőségű területnek is minősül a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 275175/1/2007/07.10.11 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
5. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152975/1/2021/21.08.24 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, 7 darab lakást, 2 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 értelmében 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 Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottsága .../.... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
10. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, födém, 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, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken 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 szerezhet 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 604480/2 iktatószámon záradékolt (125-22/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Földszint	közlekedő	41,00
II.	Földszint	közlekedő	3,00
III.	Földszint	közlekedő	4,00
IV.	Földszint	udvar	132,00
V.	1. emelet	lépcső	15,00
VI.	1. emelet	közlekedő	23,00

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- VII. Telek: 567 m²
 - VIII. Bejárati kapu.
 - IX. 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.
 - X. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
 - XI. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
 - XII. 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.
 - XIII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
 - XIV. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig;
 - XV. 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, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően szabályozza a közös költség viselés szabályait.
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 mindenkori tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonba 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. 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.
22. A tulajdonostárs köteles:
 - 22.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
 - 22.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezéseit;
 - 22.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül;
 - 22.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
23. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, 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 meghatározásra a számláló.
24. 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 vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:

24.1. A pinceszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 14265/0/A/1 helyrajzi számú, 103,40 m², kerekítve 103 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	lépcső	4,74
1.2	tároló	98,66
A tároló területe összesen:		103,40
A tároló területe kerekítve:		103

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1238/10 000

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.

24.2. A földszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 14265/0/A/2 helyrajzi számú, 83,06 m², kerekítve 83 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	előszoba	3,96
2.2	fürdő	3,76
2.3	wc	0,93
2.4	kamra	1,52
2.5	konyha	4,69
2.6	étkező	7,36
2.7	szoba	34,99
2.8	szoba	15,64
2.9	szoba	10,21
A lakás területe összesen:		83,06
A lakás területe kerekítve:		83

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 998/10 000

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.

24.3. A földszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 14265/0/A/3 helyrajzi számú, 38,85 m², kerekítve 39 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
---------------------------	----------------------	--------------------------------------

3.1	előtér	2,96
3.2	szoba	26,19
3.3	fürdő	4,91
3.4	konyha	3,37
3.5	kamra	1,42
3.6	kamra	0,00
A lakás területe összesen:		38,85
A lakás területe kerekítve:		39

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 469/10 000

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.

24.4. A földszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 14265/0/A/4 helyrajzi számú, 69,24 m², kerekítve 69 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	előszoba	4,67
4.2	fürdő	4,91
4.3	étkező	7,86
4.4	konyha	6,63
4.5	kamra	1,72
4.6	wc	1,83
4.7	nappali	16,10
4.8	szoba	20,66
4.9	előtér	4,86
A lakás területe összesen:		69,24
A lakás területe kerekítve:		69

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 829/10 000

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.

24.5. A földszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 14265/0/A/5 helyrajzi számú, 53,97 m², kerekítve 54 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
5.1	előszoba	2,35
5.2	fürdő	3,27
5.3	szoba	17,66

5.4	étkező	7,69
5.5	konyha	6,19
5.6	szoba	16,81
A lakás területe összesen:		53,97
A lakás területe kerekítve:		54

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 649/10 000

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.

24.6. Az I. emeleti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, I. emelet 1. szám alatt található, 14265/0/A/6 helyrajzi számú, 60,93 m², kerekítve 61 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	előszoba	3,48
6.2	fürdő	8,06
6.3	wc	0,89
6.4	nappali	29,53
6.5	szoba	12,09
6.6	konyha	6,88
A lakás területe összesen:		60,93
A lakás területe kerekítve:		61

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 733/10 000

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.

24.7. Az I. emeleti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, I. emelet 2. szám alatt található, 14265/0/A/7 helyrajzi számú, 83,21 m², kerekítve 83 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	előszoba	11,84
7.2	szoba	12,81
7.3	szoba	17,90
7.4	konyha	6,40
7.5	fürdő	4,11
7.6	közeledő	5,90
7.7	kamra	1,49
7.8	wc	1,64
7.9	szoba	21,12

A lakás területe összesen:	83,21
A lakás területe kerekítve:	83

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 998/10 000

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.

24.8. Az I. emeleti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, I. emelet 3. szám alatt található, 14265/0/A/8 helyrajzi számú, 84,89 m², kerekítve 85 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	előszoba	4,65
8.2	konyha	2,69
8.3	szoba	32,36
8.4	fürdő	3,19
8.5	wc	1,32
8.6	nappali	22,14
8.7	szoba	18,54
A lakás területe összesen:		84,89
A lakás területe kerekítve:		85

A lakáshoz tartozik egy 9,32, kerekítve 9 m² alapterületű lépcső.

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1082/10 000, azzal, hogy a közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál a lakáshoz tartozó lépcső a kerekítés általános szabályai szerint 50%-os területtel került figyelembe véve.

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.

24.9. A padlás alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Padlás 1. szám alatt található, 14265/0/A/9 helyrajzi számú, 250,22 m², kerekítve 250 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	lépcső	14,36
9.2	tároló	142,28
9.3	tároló	93,58
A tároló területe összesen:		250,22
A tároló területe kerekítve:		250

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 3004/10 000

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. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonban álló lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek csak 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

26. 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:
- 26.1. a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket a földrészlettel együtt vegye nyilvántartásba a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, amelyen
- 26.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege, továbbá;
- 26.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemléki jelentőségű terület jellege is a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, a 275175/1/2007/07.10.11. bejegyző határozat alapján,
- 26.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és tárolókat pedig 1-9. 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.
27. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzés szerepel:
- 27.1. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152975/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
- Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
28. 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

29. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
30. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
31. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Társasház alapítás földhivatali bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletre megbízza és meghatalmazza Dr. Szatmári Csaba ügyvédet (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. 1. emelet 5., KASZ: 36069262). Dr. Szatmári Csaba ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen Alapító Okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
32. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.

Alapító a jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Kelt: Budapest, 2025. [***].

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025. [***].

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

A
Budapest I. kerület, Úri utca 18. Társasház
ALAPÍTÓ OKIRATA

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 I. kerület, Belterület 6487 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 18. szám alatt található, 797 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület, Úri utca 18. 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

alapít, a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és a jelen Alapító Okirat alapján kéri 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 6487/0/A/1 – 6487/0/A/14, valamint 6487/0/B/1 – 6487/0/B/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 CXXXIII. 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 18. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 18.
3. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 2. pontja szerint műemlék.

4. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 3. pontja szerint kiemelten védett régészeti területnek is minősül a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint barlang felszíni védőövezetének is minősül, amely a tulajdoni lapra a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 6 m² területre vezetékJog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
7. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152981/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
8. Az Ingatlan műszaki állapota: Alapító rögzíti, hogy az ingatlanon két önálló épület található. A Társasház „A” jelű épületében a 6487/0/A/1 – 6487/0/A/14 helyrajzi számú, a „B” jelű épületében 6487/0/B/1 – 6487/0/B/15 helyrajzi számú önálló ingatlanok kerülnek kialakításra. A Társasház épülete közművesített, 12 darab lakást, 17 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
9. 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.
10. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés értelmében 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.
11. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Jogi Bizottsága .../.... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
12. 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, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken fizikailag belül van.
13. 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.
14. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

15. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 604481/2 iktatószámmon záradékolt (125-60/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Pinceszint	lépcső	3,00
II.	Pinceszint	lépcső	5,00
III.	Pinceszint	közlekedő	18,00
IV.	Pinceszint	lépcső	4,00
V.	Pinceszint	közlekedő	12,00
VI.	Alagsor	lépcső	2,00
VII.	Alagsor	közlekedő	9,00
VIII.	Alagsor	közlekedő	4,00
IX.	Alagsor	közlekedő	7,00
X.	Földszint	előtér	5,00
XI.	Földszint	közlekedő	68,00
XII.	Földszint	udvar	174,00
XIII.	Földszint	lépcsőház	12,00
XIV.	Földszint	lépcső	7,00
XV.	Földszint	előtér	4,00
XVI.	Földszint	lépcső	5,00
XVII.	Földszint	közlekedő	5,00
XVIII.	Földszint	lépcső	11,00
XIX.	1. emelet	lépcsőház	10,00
XX.	1. emelet	folyosó	14,00
XXI.	1. emelet	közlekedő	11,00
XXII.	1. emelet	lépcső	12,00
XXIII.	1. emelet	közlekedő	3,00
XXIV.	Tetőszint	lépcső	6,00
XXV.	Tetőszint	lépcsőház	9,00
XXVI.	Tetőszint	lépcső	12,00
XXVII.	Tetőszint	előtér	2,00

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

XXVIII. Telek: 797 m²

XXIX. Bejárati kapu.

Jelen több lapból álló okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyző ügyvéd részéről oly módon került összefűzésre, hogy az okiratot annak sérelme nélkül nem lehet megbontani.

- XXX. A fenti földrészleten található A és B 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.
- XXXI. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XXXII. Az A és B épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XXXIII. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzáróig.
- XXXIV. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XXXV. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.
- XXXVI. Az A és B épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.
16. 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, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: Közös költség) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően szabályozza a Közös Költség viselés szabályait.
17. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkori 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 15. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
18. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
19. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes önálló ingatlanok mindenkori tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
20. 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.
21. 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

22. 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.
23. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
24. 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.
25. A tulajdonostárs köteles:
- 25.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
- 25.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezéseit;
- 25.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül;
- 25.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
26. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, 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 meghatározásra a számláló.
27. 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:
- 27.1. A pincszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pincszint 1. szám alatt található, 6487/0/A/1 helyrajzi számú, 5,01 m², kerekítve 5 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	tároló	5,01
A tároló területe összesen:		5,01
A tároló területe kerekítve:		5

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 41/10 000

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.

- 27.2. A pincésinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincésint 2. szám alatt található, 6487/0/A/2 helyrajzi számú, 4,78 m², kerekítve 5 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	tároló	4,78
A tároló területe összesen:		4,78
A tároló területe kerekítve:		5

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 41/10 000

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.

- 27.3. A pincésinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Pincésint 3. szám alatt található, 6487/0/A/3 helyrajzi számú, 5,87 m², kerekítve 6 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	tároló	5,87
A tároló területe összesen:		5,87
A tároló területe kerekítve:		6

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 49/10 000

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.

- 27.4. A pincésinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Pincésint 4. szám alatt található, 6487/0/A/4 helyrajzi számú, 6,98 m², kerekítve 7 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	tároló	6,98
A tároló területe összesen:		6,98
A tároló területe kerekítve:		7

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.

27.5. A pinceszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Pinceszint 5. szám alatt található, 6487/0/A/5 helyrajzi számú, 9,06 m², kerekítve 9 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
5.1	tároló	9,06
A tároló területe összesen:		9,06
A tároló területe kerekítve:		9

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 73/10 000

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.

27.6. A pinceszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Pinceszint 6. szám alatt található, 6487/0/A/6 helyrajzi számú, 8,50 m², kerekítve 9 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	tároló	8,50
A tároló területe összesen:		8,50
A tároló területe kerekítve:		9

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 73/10 000

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.

27.7. A pinceszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Pinceszint 7. szám alatt található, 6487/0/A/7 helyrajzi számú, 9,72 m², kerekítve 10 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	tároló	9,72
A tároló területe összesen:		9,72
A tároló területe kerekítve:		10

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 82/10 000

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.

27.8. A földszinti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6487/0/A/8 helyrajzi számú, 79,22 m², kerekítve 79 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	előszoba	6,79
8.2	WC	0,74
8.3	fürdő	4,02
8.4	konyha	4,32
8.5	szoba	32,58
8.6	szoba	30,77
A lakás területe összesen:		79,22
A lakás területe kerekítve:		79

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 643/10 000

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.

27.9. A földszinti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6487/0/A/9 helyrajzi számú, 93,68 m², kerekítve 94 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	szoba	27,40
9.2	szoba	27,83
9.3	WC	0,85
9.4	tároló	2,17
9.5	fürdő	4,95
9.6	közlekedő	3,53
9.7	étkező	17,68
9.8	konyha	6,61
9.9	tároló	0,74
9.10	előtér	1,92
A lakás területe összesen:		93,68
A lakás területe kerekítve:		94

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 765/10 000

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.

- 27.10. Az 1. emeleti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, 1. emelet 3. szám alatt található, 6487/0/A/10 helyrajzi számú, 47,37 m², kerekítve 47 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
10.1	előszoba	2,09
10.2	WC	0,81
10.3	konyha	5,38
10.4	kamra	1,99
10.5	fürdő	5,57
10.6	szoba	31,53
A lakás területe összesen:		47,37
A lakás területe kerekítve:		47

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 382/10 000

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.

- 27.11. Az 1. emeleti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, 1. emelet 4. szám alatt található, 6487/0/A/11 helyrajzi számú, 67,62 m², kerekítve 68 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
11.1	előszoba	7,69
11.2	konyha	4,15
11.3	fürdő	5,75
11.4	szoba	33,54
11.5	szoba	16,49
A lakás területe összesen:		67,62
A lakás területe kerekítve:		68

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 553/10 000

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.

- 27.12. Az 1. emeleti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, 1. emelet 5. szám alatt található, 6487/0/A/12 helyrajzi számú, 64,62 m², kerekítve 65 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
12.1	előszoba	5,12
12.2	kamra	1,35
12.3	konyha	3,40
12.4	közlekedő	4,08
12.5	fürdő	3,63
12.6	szoba	16,65
12.7	szoba	30,39
A lakás területe összesen:		64,62
A lakás területe kerekítve:		65

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 529/10 000

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.

- 27.13. Az 1. emeleti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, 1. emelet 6. szám alatt található, 6487/0/A/13 helyrajzi számú, 57,93 m², kerekítve 58 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
13.1	előszoba	2,53
13.2	nappali	10,71
13.3	konyha	2,59
13.4	kamra	1,16
13.5	fürdő	2,82
13.6	közlekedő	1,63
13.7	szoba	36,49
A lakás területe összesen:		57,93
A lakás területe kerekítve:		58

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 472/10 000

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.

- 27.14. A tetőszinti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, 6487/0/A/14 helyrajzi számú, 189,54 m², kerekítve 190 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
14.1	tároló	189,54

A tároló területe összesen:	189,54
A tároló területe kerekítve:	190

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1546/10 000

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.

- 27.15. Az alagsori alaprajzon 15. sorszámmal jelölt, Alagsor 1. szám alatt található, 6487/0/B/1 helyrajzi számú, 40,66 m², kerekítve 41 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
15.1	előszoba	5,92
15.2	WC	1,25
15.3	kamra	1,25
15.4	konyha	3,83
15.5	fürdő	3,36
15.6	gardrób	7,56
15.7	szoba	17,49
A lakás területe összesen:		40,66
A lakás területe kerekítve:		41

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 334/10 000

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.

- 27.16. Az alagsori alaprajzon 16. sorszámmal jelölt, Alagsor 2. szám alatt található, 6487/0/B/2 helyrajzi számú, 30,63 m², kerekítve 31 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
16.1	előszoba	2,32
16.2	WC	1,77
16.3	fürdő	4,04
16.4	konyha	2,46
16.5	szoba	20,04
A lakás területe összesen:		30,63
A lakás területe kerekítve:		31

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 252/10 000

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.

- 27.17. Az alagsori alaprajzon 17. sorszámmal jelölt, Alagsor 3. szám alatt található, 6487/0/B/3 helyrajzi számú, 9,51 m², kerekítve 10 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
17.1	tároló	9,51
A tároló területe összesen:		9,51
A tároló területe kerekítve:		10

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 82/10 000

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.

- 27.18. Az alagsori alaprajzon 18. sorszámmal jelölt, Alagsor 4. szám alatt található, 6487/0/B/4 helyrajzi számú, 23,64 m², kerekítve 24 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
18.1	tároló	23,64
A tároló területe összesen:		23,64
A tároló területe kerekítve:		24

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 195/10 000

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.

- 27.19. Az alagsori alaprajzon 19. sorszámmal jelölt, Alagsor 5. szám alatt található, 6487/0/B/5 helyrajzi számú, 3,36 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
19.1	tároló	3,36
A tároló területe összesen:		3,36
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 24/10 000

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.

- 27.20. Az alagsori alaprajzon 20. sorszámmal jelölt, Alagsor 6. szám alatt található, 6487/0/B/6 helyrajzi számú, 3,35 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
20.1	tároló	3,35
A tároló területe összesen:		3,35
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 24/10 000

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.

- 27.21. Az alagsori alaprajzon 21. sorszámmal jelölt, Alagsor 7. szám alatt található, 6487/0/B/7 helyrajzi számú, 3,35 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
21.1	tároló	3,35
A tároló területe összesen:		3,35
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 24/10 000

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.

- 27.22. Az alagsori alaprajzon 22. sorszámmal jelölt, Alagsor 8. szám alatt található, 6487/0/B/8 helyrajzi számú, 3,35 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
22.1	tároló	3,35
A tároló területe összesen:		3,35
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 24/10 000

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.

- 27.23. Az alagsori alaprajzon 23. sorszámmal jelölt, Alagsor 9. szám alatt található, 6487/0/B/9 helyrajzi számú, 3,35 m², kerekítve 3 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
23.1	tároló	3,35
A tároló területe összesen:		3,35
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 24/10 000

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.

- 27.24. Az alagsori alaprajzon 24. sorszámmal jelölt, Alagsor 10. szám alatt található, 6487/0/B/10 helyrajzi számú, 5,70 m², kerekítve 6 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
24.1	tároló	5,70
A tároló területe összesen:		5,70
A tároló területe kerekítve:		6

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 49/10 000

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.

- 27.25. A földszinti alaprajzon 25. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6487/0/B/11 helyrajzi számú, 79,92 m², kerekítve 80 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
25.1	előszoba	8,58
25.2	WC	0,66
25.3	kamra	1,01
25.4	konyha	9,63
25.5	szoba	17,56
25.6	fürdő	6,30

25.7	szoba	13,63
25.8	szoba	22,55
A lakás területe összesen:		79,92
A lakás területe kerekítve:		80

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 651/10 000

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.

- 27.26. A földszinti alaprajzon 26. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6487/0/B/12 helyrajzi számú, 74,29 m², kerekítve 74 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
26.1	előszoba	6,55
26.2	WC	0,95
26.3	kamra	1,98
26.4	konyha	9,10
26.5	szoba	10,20
26.6	közlekedő	3,37
26.7	fürdő	2,01
26.8	szoba	14,06
26.9	szoba	26,07
A lakás területe összesen:		74,29
A lakás területe kerekítve:		74

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 602/10 000

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.

- 27.27. Az 1. emeleti alaprajzon 27. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6487/0/B/13 helyrajzi számú, 79,16 m², kerekítve 79 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
27.1	előszoba	8,72
27.2	WC	0,95
27.3	kamra	0,98
27.4	konyha	9,63
27.5	szoba	15,99

27.6	közlekedő	3,06
27.7	fürdő	2,92
27.8	szoba	14,28
27.9	szoba	22,63
A lakás területe összesen:		79,16
A lakás területe kerekítve:		79

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 643/10 000

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.

- 27.28. Az 1. emeleti alaprajzon 28. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6487/0/B/14 helyrajzi számú, 69,54 m², kerekítve 70 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
28.1	előszoba	8,59
28.2	WC	1,19
28.3	kamra	1,52
28.4	konyha	7,31
28.5	szoba	10,64
28.6	fürdő	2,88
28.7	szoba	15,60
28.8	szoba	21,81
A lakás területe összesen:		69,54
A lakás területe kerekítve:		70

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 570/10 000

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.

- 27.29. A tetőszinti alaprajzon 29. sorszámmal jelölt, 6487/0/B/15 helyrajzi számú, 147,21 m², kerekítve 147 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
29.1	tároló	147,21
A tároló területe összesen:		147,21
A tároló területe kerekítve:		147

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1196/10 000

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.

28. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonban álló lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek csak 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

29. 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:
- 29.1. a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket a földrészlettel együtt vegye nyilvántartásba a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, amelyen
- 29.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,
- 29.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház kiemelten védett régészeti terület jellege a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján, továbbá
- 29.1.3. kerüljön feltüntetésre a Társasház barlang felszíni védőövezete jellege is, a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján;
- 29.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és tárolókat pedig A/1-14., valamint B/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.
30. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
- 30.1. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 6 m² területre vezetékgig az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 30.2. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152981/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.

31. Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Alapító Okirat felhatalmazása alapján a Tht. 5. § (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a Társasház törzslapjára bejegyzésre kerüljön.
32. 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

33. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
34. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
35. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Társasház alapítás földhivatali bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletre megbízza és meghatalmazza Dr. Szatmári Csaba ügyvédet (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. 1. emelet 5., KASZ: 36069262). Dr. Szatmári Csaba ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen Alapító Okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
36. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.

Alapító a jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Kelt: Budapest, 2025. [***]

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025. [***]

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

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 6654 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. ker. Uri utca 37. szám alatt található, 1 035 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 Uri utca 37. 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 6654/0/A/1 – 6654/0/A/25 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 vagyronról 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 Uri utca 37. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület Uri utca 37. szám

A 6654 hrsz-ú épület az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemlék, a tulajdoni lap I./4. alatt található 314558/1/2007/07.11.29 számú bejegyzés értelmében műemléki jelentőségű terület, továbbá kiemelten védett régészeti terület - amelyet a tulajdoni lap I/3. alatt a 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklarál -, valamint világörökség jogi jellegű terület.

3. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
 - 3.1. A tulajdoni lap III/1. alatt 152985/1/2021/21.08.24. 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, 11 darab lakást és 14 darab tárolót, 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 értelmében 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. (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
8. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, födém, 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 Község 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 2025. október 11. napján 605395 számon záradékolt, 125-3-68/2023 munkaszámú (7206/3866/2023 adatszolgáltatási iktatószámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

Sorszám	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Pinceszint	Közlekedő	23,02
II.	Pinceszint	Lépcső	10,62
III.	Földszint	Közlekedő	81,42
IV.	Földszint	Udvar	462,19
V.	Földszint	Lépcsőház	4,72
VI.	Földszint	Lépcsőház	3,04
VII.	Földszint	Közlekedő	5,20
VI.	1. Emelet	Lépcsőház	12,49
VII.	1. Emelet	Közlekedő	86,26
VIII.	1. Emelet	Lépcsőház	3,87
IX.	2. Emelet	Lépcsőház	10,16
X.	2. Emelet	Lépcsőház	4,22

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- X. Telek: 1 035 m²
- XI. Bejárat kapu.
- XII. 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.
- XIII. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XIV. Az épületekben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.

- XV. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzárókig.
 - XVI. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
 - XVII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig;
 - XVIII. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerezett 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 illeti 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. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
20. 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.
21. A tulajdonostárs köteles:
 - 21.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
 - 21.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat rendelkezéseit;
 - 21.3. 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.
22. 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.
23. 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 vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:
 - 23.1. Az alaprajzon a pinceszinten 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 6654/0/A/1 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.

- 23.2. Az alaprajzon a pinceszinten 2. sorszámmal jelölt, Pinceszint 2. szám alatt található, 6654/0/A/2 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.
- 23.3. Az alaprajzon a pinceszinten 3. sorszámmal jelölt, Pinceszint 3. szám alatt található, 6654/0/A/3 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.
- 23.4. Az alaprajzon a pinceszinten 4. sorszámmal jelölt, Pinceszint 4. szám alatt található, 6654/0/A/4 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.
- 23.5. Az alaprajzon a pinceszinten 5. sorszámmal jelölt, Pinceszint 5. szám alatt található, 6654/0/A/5 helyrajzi számú, 7 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 69/10 000 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.
- 23.6. Az alaprajzon a pinceszinten 6. sorszámmal jelölt, Pinceszint 6. szám alatt található, 6654/0/A/6 helyrajzi számú, 3 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 29/10 000 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.
- 23.7. Az alaprajzon a pinceszinten 7. sorszámmal jelölt, Pinceszint 7. szám alatt található, 6654/0/A/7 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.

- 23.8. Az alaprajzon a pincszinten 8. sorszámmal jelölt, Pincszint 8. szám alatt található, 6654/0/A/8 helyrajzi számú, 5 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 49/10 000 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.

- 23.9. Az alaprajzon a földszinten 9. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6654/0/A/9 helyrajzi számú, 72 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
9.1	Előtér	9,36
9.2	Konyha	6,77
9.3	Fürdő	4,30
9.4	Szoba	26,21
9.5	Szoba	19,11
9.6	Tároló	6,30
Lakás területe összesen:		72,05

A lakás hasznos alapterülete összesen 72 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 712/10 000

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.

- 23.10. Az alaprajzon a földszinten 10. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6654/0/A/10 helyrajzi számú, 76 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
10.1	Szoba	31,90
10.2	Szoba	12,06
10.3	Előtér	19,75

10.4	Fürdő	7,24
10.5	Konyha	5,52
Lakás területe összesen:		76,47

A lakás hasznos alapterülete összesen 76 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 752/10 000

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.

- 23.11. Az alaprajzon a földszinten 11. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6654/0/A/11 helyrajzi számú, 67 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
11.1	Tároló	5,06
11.2	Kamra	1,58
11.3	Szoba	15,78
11.4	Konyha	9,72
11.5	Fürdő	4,53
11.6	Szoba	30,77
Lakás területe összesen:		67,44

A lakás hasznos alapterülete összesen 67 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 663/10 000

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.

- 23.12. Az alaprajzon a földszinten 12. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6654/0/A/12 helyrajzi számú, 68 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
12.1	Szoba	28,88
12.2	Előtér	7,83

12.3	Szoba	19,81
12.4	Fürdő	5,15
12.5	Konyha	6,30
12.6	Kamra	0,77
Lakás területe összesen:		68,11

A lakás hasznos alapterülete összesen 68 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 673/10 000

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.

- 23.13. Az alaprajzon a földszinten 13. sorszámmal jelölt, Földszint 5. szám alatt található, 6654/0/A/13 helyrajzi számú, 6 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 59/10 000 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.
- 23.14. Az alaprajzon a földszinten 14. sorszámmal jelölt, Földszint 6. szám alatt található, 6654/0/A/14 helyrajzi számú, 2 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 19/10 000 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.
- 23.15. Az alaprajzon a földszinten 15. sorszámmal jelölt, Földszint 7. szám alatt található, 6654/0/A/15 helyrajzi számú, 5 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 49/10 000 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.
- 23.16. Az alaprajzon a földszinten 16. sorszámmal jelölt, Földszint 8. szám alatt található, 6654/0/A/16 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 40/10 000 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.

- 23.17. Az alaprajzon Az 1. emeleten 17. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 1. szám alatt található, 6654/0/A/17 helyrajzi számú, 71 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
17.1	Előtér	8,37
17.2	Szoba	28,43
17.3	Konyha	5,39
17.4	Kamra	1,36
17.5	Fürdő	3,43
17.6	Közlekedő	6,86
17.7	Wc	1,60
17.8	Szoba	15,83
Lakás területe összesen:		71,27

A lakás hasznos alapterülete összesen 71 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 702/10 000

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.

- 23.18. Az alaprajzon Az 1. emeleten 18. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 2. szám alatt található, 6654/0/A/18 helyrajzi számú, 28 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
18.1	Előtér	2,79
18.2	Fürdő	4,17
18.3	Szoba	19,35
18.4	Konyha	1,55
Lakás területe összesen:		27,86

A lakás hasznos alapterülete összesen 28 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 277/10 000

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.

- 23.19. Az alaprajzon Az 1. emeleten 19. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 3. szám alatt található, 6654/0/A/19 helyrajzi számú, 63 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
19.1	Szoba	27,31
19.2	Szoba	17,49
19.3	Fürdő	3,81
19.4	Wc	1,63
19.5	Előtér	3,09
19.6	Konyha	7,54
19.7	Kamra	1,72
Lakás területe összesen:		62,59

A lakás hasznos alapterülete összesen 63 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 623/10 000

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.

- 23.20. Az alaprajzon az 1. emeleten 20. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 4. szám alatt található, 6654/0/A/20 helyrajzi számú, 9 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 89/10 000 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.

- 23.21. Az alaprajzon Az 1. emeleten 21. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 5. szám alatt található, 6654/0/A/21 helyrajzi számú, 54 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
21.1	Előszoba	9,93
21.2	Fürdő	4,55
21.3	Szoba	14,06

21.4	Szoba	25,51
Lakás területe összesen:		54,05

A lakás hasznos alapterülete összesen 54 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.

- 23.22. Az alaprajzon Az 1. emeleten 22. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 6. szám alatt található, 6654/0/A/22 helyrajzi számú, 38 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
22.1	Szoba	19,85
22.2	Előtér	2,39
22.3	Wc	1,03
22.4	Fürdő	3,34
22.5	Konyha	1,46
22.6	Szoba	9,51
Lakás területe összesen:		37,58

A lakás hasznos alapterülete összesen 38 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 376/10 000

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.

- 23.23. Az alaprajzon Az 1. emeleten 23. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 7. szám alatt található, 6654/0/A/23 helyrajzi számú, 64 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
23.1	Gardrób	10,65
23.2	Előtér	7,19
23.3	Konyha	5,43

23.4	Kamra	1,34
23.5	Fürdő	4,76
23.6	Szoba	34,93
Lakás területe összesen:		64,30

A lakás hasznos alapterülete összesen 64 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 633/10 000

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.

23.24. Az alaprajzon a 2. emeleten 24. sorszámmal jelölt, 2. Emelet 1. szám alatt található, 6654/0/A/24 helyrajzi számú, 235 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 2 324/10 000 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.

23.25. Az alaprajzon a 2. emeleten, a 3. emeleten és a tetőszinten 25. sorszámmal jelölt, 2. Emelet 2. szám alatt található, 6654/0/A/25 helyrajzi számú, 98 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m2)
25.1	Előtér (2. emeleten)	1,66
25.2	Szoba (2. emeleten)	23,70
25.3	Wc (2. emeleten)	1,35
25.4	Konyha (2. emeleten)	6,21
25.5	Tároló (2. emeleten)	6,97
25.6	Lépcső (2. emeleten)	4,68
25.7	Közlekedő (3. emeleten)	6,78
25.8	Fürdő (3. emeleten)	4,78
25.9	Gardrób (3. emeleten)	11,51
25.10	Szoba (3. emeleten)	18,99
25.11	Lépcső (3. emeleten)	1,42
25.12	Lépcső (tetőszinten)	1,23
25.13	Szoba (tetőszinten)	8,28
25.14	Gardrób (tetőszinten)	0,00

Lakás területe összesen:	97,56
Terasz (2. emeleten)	33,47
A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál figyelembe vett terület:	$97,56 + 33,47/2 = 114,29$ a kerekítéssel: 114 m ²

A lakás hasznos alapterülete összesen 98 m²

A lakáshoz tartozó terasz összesen 33,47 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1 128/10 000

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.

24. 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

25. 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:

25.1. 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

25.1.1. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház a tulajdoni lap I/4. alatt található 314558/1/2007/07.11.29 számú bejegyzése értelmében műemléki jelentőségű területen fekszik,

25.1.2. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház a tulajdoni lap I/2. bejegyzése értelmében műemlék besorolású, valamint

25.1.3. kerüljön feltüntetésre, hogy a tulajdoni lap I/3. bejegyzése értelmében kiemelten védett régészeti területen fekszik, amelyet a tulajdoni lapon található 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklará, valamint

25.1.4. kerüljön feltüntetésre jelen Alapító Okirat 19. pontja szerint a mindenkori tulajdonostársak elővásárlási joga.

25.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig 1-25. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt

önálló ingatlanokként 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.

26. 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 épület feltüntetésével együtt.

E.) ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.

28. Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.

29. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőre megbízza és meghatalmazza dr. Gál László István kamarai jogtanácsost (Kamarai azonosítószáma (KASZ): 36060410).

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

Alapító a 15 (tizenöt) számozott oldalból és 8 (nyolc) lapból álló jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt, 6 (hat) eredeti példányban jóváhagyólag írja alá.

Az eredeti példányokból 3 (három) példány az Alapítót, míg 3 (három) példány az illetékes Hivatalhoz kerül benyújtásra.

Kelt: Budapest, 2025.

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025.

dr. Gál László István
KASZ: 36060410