



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐKÖNYV

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

2026. március 6-án

tartott rendkívüli üléséről

A bizottság tagjai közül jelen vannak: dr. Molnár Gábor elnök, Bakonyi Klára Zita bizottsági tag, Gulyás Gergely Kristóf bizottsági tag, Dr. Kun János bizottsági tag, Wehner Kristóf bizottsági tag

További jelenlévők: dr. Bartos Diána Petra aljegyző, dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató, Hillier Domonkos informatikus

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

Az ülés kezdete: 08:35 óra

Az ülés vége: 08:48 óra

Jegyzőkönyvvezető: Péterfi Annamária

dr. Molnár Gábor, elnök: köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság öt fővel határozatképes. Az ülés kezdetéig Timár Gyula és Sziklai Attila bizottsági tag jelezte, hogy nem tud jelen lenni az ülésen.

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

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

46/2026. (III. 6.) GJB határozata

jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy határoz, hogy a 2026. március 6-i ülése jegyzőkönyvének hitelesítésére Wehner Kristóf bizottsági tagot választja meg.

dr. Molnár Gábor, elnök: előzetesen kiküldésre került a napirend tervezete, melyhez egy sürgősségi előterjesztés került benyújtásra, amelyet mindenki megkapott. Az előterjesztés a Táncsics Mihály u. 17. szám alatti épület alapító okiratával kapcsolatos. A sürgősségi előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó, ezért a 6. napirendi pontként javasolja napirendre venni.

Szavazásra tette fel a sürgősségi előterjesztés napirendre vételére vonatkozó javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

47/2026. (III. 6.) GJB határozata

a Gazdasági és Jogi Bizottság ülésének napirendjéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy határoz, hogy a 2026. március 6-i ülésének napirendjére felveszi „A 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása” tárgyú sürgősségi előterjesztést (6. napirendi pont).

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel a sürgősségi előterjesztéssel kiegészített napirendi javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

48/2026. (III. 6.) GJB határozata

a Gazdasági és Jogi Bizottság ülésének napirendjéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a 2026. március 6-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Nyilvános ülésen:

- 1. A Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntések**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 2. A Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntés**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 3. A 1014 Budapest, Kapisztrán téren található pavilon bérleti jogviszonyának meghosszabbítása és a pavilon mögötti pinceszinti raktár bérbeadása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 4. A 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 5. A 1014 Budapest I. kerület, Uri utca 19. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 6. A 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 7. Egyebek**

Zárt ülésen:

- 8. A 1013 Budapest, Attila út 77. 1. emelet 2. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester
- 9. A 1011 Budapest, Fő u. 3. 1. emelet 6. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem**
Előterjesztő: Böröcz László polgármester

10. A 1012 Budapest, Logodi u. 9. földszint 1. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

11. A 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 22. 2. emelet 10. szám alatti lakásbérleti jogviszonyának rendezése iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

12. A 1014 Budapest, Országház u. 10. 1. emelet 3. szám alatti lakásra bérletársi jogviszony létesítése iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

1. A Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntések

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a napirendi vitát megnyitotta. Kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Ismerteti, hogy a 18 darab határozati javaslatról külön-külön kell szavazniuk.

Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 1. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

49/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 3. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Kajdi László Sándor (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint Kajdi László) bérlet a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 3. (a társasházalapítást megelőzően földszint 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/27 hrsz-ú, 45 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/27 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 93.000.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 13.950.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlettel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.
Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 2. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

50/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 2. és földszint 4. szám alatti lakásokat érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Peresa Magdolna és Bóta Beatrix Magda (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint: Bóta Beatrix) bérletársakat a hatályos lakásbérleti szerződés és önkormányzati nyilvántartás szerinti, 1014 Budapest, földszint 2. szám alatti lakásból a társasházalapítás során kialakult 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/26 hrsz-ú, 27 m² alapterületű és a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/28 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakásokra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemények alapján a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/26 hrsz-ú lakás forgalmi értékét 60.100.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 9.015.000.- Ft összegben, a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/28 hrsz-ú lakás forgalmi értékét 141.300.000.- Ft összegben, a vételárát a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 21.195.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérletársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.
Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 3. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

51/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 6. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Batthyány Benedek és Batthyány Eva Maria Fredrika (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint: Batthyány Benedekné) bérletársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 6. (a társasházalapítást megelőzően földszint 2/a) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/30 hrsz-ú, 70 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 6. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/30 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 166.000.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 24.900.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérletársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 4. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

52/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Nyakas Csaba József 2025. november 27-én bekövetkezett halálának következtében a lakás vonatkozásában a

2015. június 1. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján létrejött lakásbérleti jogviszonya megszűnt. Dr. Nyakasné Lázár Anna kizárólagos bérlőt a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. (a társasházalapítást megelőzően földszint 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/25 hrsz-ú, 140 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/25 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 251.100.000.- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 125.550.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 5. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

53/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 8. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Szentgáli Ádám bérlőt a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 8. (a társasházalapítást megelőzően földszint 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/32 hrsz-ú, 96 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 8. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/32 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 224.800.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 33.720.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 6. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

54/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 9. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Baliné Mózer Noémi, Bali Tamás és Bali Dániel Tamás bérlőtársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 9. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 1.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/33 hrsz-ú, 125 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/3-1/3-1/3) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 9. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/33 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 296.500.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 44.475.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 7. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

55/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 10. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Mányoki Gabriella és Mányoki Bence Barnabás bérlőtársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 10. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 2.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/34 hrsz-ú, 88 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 10. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/34 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 197.100.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 29.565.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 8. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

56/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 12. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Hudák Zoltán és Szőke Zoltán társbérlőket a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 12. (a társasházalapítást megelőzően és a hatályos lakásbérleti szerződések értelmében 1.

emelet 3., az önkormányzati nyilvántartás értelmében 1 TB) és 1. emelet 3. társbérlet 2. (az önkormányzati nyilvántartás értelmében 2 TB) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/36 hrsz-ú, 154 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének c) pontja alapján együttesen, az általuk kizárólagosan használt lakóterületeknek megfelelő (57/100-43/100) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 1. emelet 10. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/36 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 28. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 376.400.000.- Ft összegben állapítja meg, amely forgalmi értékből Hudák Zoltán társbérelő által bérelt – és a közösen használt területek arányos figyelembevétele mellett – 88 m² alapterülettel meghatározott lakrész forgalmi értéke 223.200.000.- Ft (2.536.364.- Ft/m²), Szőke Zoltán társbérelő által bérelt – és a közösen használt területek arányos figyelembevétele mellett – 66 m² alapterülettel meghatározott lakrész forgalmi értéke 153.200.000.- Ft (2.321.212.- Ft/ m²).

A Bizottság a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján Hudák Zoltán társbérelő által bérelt – és a közösen használt területek arányos figyelembevétele mellett – 88 m² alapterülettel meghatározott lakrész tekintetében 33.480.000.- Ft összegben, Szőke Zoltán társbérelő által bérelt – és a közösen használt területek arányos figyelembevétele mellett – 66 m² alapterülettel meghatározott lakrész tekintetében 22.980.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár társbérelőkkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 9. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

57/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 13. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Gógl Árpád József (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint dr. Gógl Árpád), dr. Góglné dr. König Edit, Gógl Nóra Vera és Gógl Alíz Ditta bérletársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 13. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 2.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület

6518/A/37 hrsz-ú, 155 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján együttesen és egyenlő (1/4-1/4-1/4-1/4) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 13. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/37 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 30. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 371.400.000.- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 185.700.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 10. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

58/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 14. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy **Batthyány-Schmidt Margit (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint Schmidt Margit), Batthyány-Strattmann Ádám Boldizsár és Batthyány-Strattmann Katalin Margit** bérlőtársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 14. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 2/a) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/38 hrsz-ú, 83 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/3-1/3-1/3) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 14. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/38 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 213.900.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének a) pontja alapján 213.900.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 11. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

59/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 16. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Simonfay Géza Ferenc (a hatályos lakásbérleti szerződés szerint dr. Simonfay Géza) bérlőt a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 16. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 2/b) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/40 hrsz-ú, 32 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 16. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/40 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 77.000.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 11.550.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 12. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

60/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 17. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Salló Gábor 2020. június 10-én bekövetkezett halálának következtében a lakás vonatkozásában az 1977. július 4. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján létrejött lakásbérleti jogviszonya megszűnt. **Salló Gáborné és Salló János Gábor** bérletársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 17. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/41 hrsz-ú, 35 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 17. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/41 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 30. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 90.100.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 13.515.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérletársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 13. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

61/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 20. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Dobos-Tombor

Sarolta bérlőt a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 20. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 7/a) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/44 hrsz-ú, 98 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 3. 2. emelet 20. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6518/A/44 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 246.900.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 37.035.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 14. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

62/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 12. 1. emelet 9. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Velcz Zsolt és Velcz Zsombor bérlőtársakat a 1014 Budapest, Dísz tér 12. 1. emelet 9. (a társasházalapítást megelőzően 1. emelet 4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6474/0/A/14 hrsz-ú, 110 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Dísz tér 12. 1. emelet 9. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6474/0/A/14 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2025. augusztus 29. napján készített és 2026. február 27. napján kelt nyilatkozatában fenntartott ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 174.300.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 26.145.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 15. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

63/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Országház utca 16. földszint 6. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Bara Szilvia Veronika és Szentesi Zsolt bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 16. földszint 6. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6647/0/A/13 hrsz-ú, 92 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének b) pontja alapján együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 16. földszint 6. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6647/0/A/13 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. január 27. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 209.700.000.- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 104.850.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 16. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

64/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Országház utca 23. 1. emelet 1. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy Tamási Miklós bérlőt a 1014 Budapest, Országház utca 23. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6614/0/A/10 hrsz-ú, 78 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 23. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6614/0/A/10 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 187.500.000.- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 93.750.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 17. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

65/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 21. 1. emelet 4. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Partos László bérlőt a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 21. 1. emelet 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6556/1/A/5 hrsz-ú, 156 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi

LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 21. 1. emelet 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6556/1/A/5 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 334.700.000.- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdésének b) pontja alapján 50.205.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 18. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

66/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 20. B. lépcsőház földszint 3. szám alatti lakást érintő, a Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári 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. mellékletének 36. pontja szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy dr. Mihalovits Gábor László bérlőt a 1014 Budapest, Úri utca 20. B. lépcsőház (a társasház alapító okirat szerint B. épület) földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6488/0/B/3 hrsz-ú, 60 m² alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdésének a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri utca 20. B. lépcsőház földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6488/0/B/3 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 150.400.000.- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 75.200.000.- Ft összegben állapítja meg.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár bérlővel történő közlésére, valamint a Lakástörvény szerinti további intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2. A Lakáselidegenítési rendelet szerinti tulajdonosi döntés

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a napirendi vitát megnyitotta. Kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

67/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. szám alatti lakás elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi döntésről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 1. § (2) bekezdése szerinti átruházott jogkörében eljárva, a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6657/0/A/12 hrsz-ú, 61 m² alapterületű lakást Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland bérlőtársak együttes kérelmére és részére elidegenítésre kijelöli.

A Bizottság a 1014 Budapest, Úri u. 31. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6657/0/A/12 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. február 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 160.200.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakáselidegenítési rendelet 3. § (2b) bekezdése alapján - és a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapulvételével - 24.030.000,- Ft összegben állapítja meg, amely vételár megfizetésére a Lakáselidegenítési rendelet 6. § (4) bekezdése alapján egyösszegben vagy évi fix 3% kamatozású részletfizetési kedvezményrel kerülhet sor.

A Bizottság felkéri a polgármestert a jelen határozat szerinti forgalmi érték és vételár összegét tartalmazó eladási ajánlatnak Szilágyi Zsolt András és Szilágyi Alex Roland bérlőtársakkal történő közlésére, valamint a Lakáselidegenítési rendelet szerinti további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: eladási ajánlat kiküldésére 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. A 1014 Budapest, Kapisztrán téren található pavilon bérleti jogviszonyának meghosszabbítása és a pavilon mögötti pincésinti raktár bérbeadása iránti kérelem

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

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

Dr. Kun János, bizottsági tag: kérdezi, hogy mennyi időre kérte a cég a hosszabbítást.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: nem jelölte meg emlékei szerint, és nem is írták bele. Ha bármelyik kérelmezőnek konkrét kérelme van, azt jelezni szokták az előterjesztésben; a korábbi jogviszonya is egy év határozott idejű volt.

Dr. Kun János, bizottsági tag: ez azért izgalmas, mert a törvény szerint csak egyszer lehet meghosszabbítani, így akkor ez azt jelenti, hogy egy év múlva elveszti ezt a lehetőséget, holott általában 5 évre szokták megadni. Nem érti, hogyhogyan nincs benne, hogy hány évre kéri. Furcsa, hogy nincs benne.

dr. Láng Orsolya, vagyongazdálkodási igazgató: maga a pályázat is egy év határozott időre volt kiírva, és természetesen semmi akadálya nincs, hogy ha letelik az egy év, és úgy dönt az arra jogosult, hogy pályázatot ír ki, hogy ő is induljon rajta. Lehet, hogy ő lesz az egyetlen érdeklődő, vagy ő fog pályázatot beadni, ha az önkormányzat részéről pályázat kerül kiírásra.

dr. Molnár Gábor, elnök: további kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 1. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

68/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Kapisztrán téren található pavilon bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (2) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy az ESTREET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ESTREET Kft., Cg.01-09-300435, székhelye: 1064 Budapest, Izabella utca 68. B. ép., adószáma: 25991930-2-42, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest I. kerület, belterület (6638) hrsz. alatt nyilvántartott, 1014 Budapest, Kapisztrán téri közterületi ingatlan nyugati oldalán található, 12 (11,96) m² alapterületű pavilonra 2026. február 24. napjától 2027. február 23. napjáig terjedő 1 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön vendéglátó-ipari tevékenység (kávézó) céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel és azzal, hogy a bérlő kizárólag a közterületi értékesítésre vonatkozó mindenkor érvényes jogszabályi feltételeknek megfelelő termékeket árusíthatja. A pavilon bérleti díja 330.000,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 419.100,- Ft/hó.

Az ESTREET Kft. köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat. Az ESTREET Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. március 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét az ESTREET Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy

- a bérleti szerződés kizárólag a 12 (11,96) m² alapterületű pavilon használatára jogosít, a pavilont körülvevő közterület csak új eljárás keretében közterülethasználati hozzájárulás birtokában használható;
- a bérlő saját költségén köteles gondoskodni a biztonságos üzemeltetés feltételeinek fenntartásáról, a közművek biztosításáról, a közműkapacitással kapcsolatos információk beszerzéséről, továbbá a szükséges vagyoni- és felelősség-biztosítási szerződések megkötéséről;
- a bérleti jogviszony időtartama alatt az alkalmazott gépi berendezések által keletkezett zaj és rezgés nem lépheti túl a hatályos rendeletben előírtakat;
- a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles betartani a közegészségügyi, élelmiszerlánc-biztonsági és tűzvédelmi előírásokat;
- a bérlő köteles gondoskodni a pavilon körüli közterületi ingatlanrész tisztántartásáról és síkosságmentesítéséről.

Az ESTREET Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó-, illetve adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, valamint közterülethasználati díj- és kamat tartozása, továbbá a pavilon tekintetében lejárt közüzemi díj tartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2026. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

dr. Molnár Gábor, elnök: szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 2. határozati javaslatot.

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

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

69/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Kapisztrán téren lévő pavilon mögötti pinceszinuti raktár bérbeadása iránti kérelemről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (2) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy

hozzájárul

ahhoz, hogy az ESTREET Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ESTREET Kft., Cg.01-09-300435, székhelye: 1064 Budapest, Izabella utca 68. B. ép., adószáma: 25991930-2-42, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület (6638) hrsz. alatt nyilvántartott, 1014 Budapest, Kapisztrán téri közterületi ingatlanon található pavilon mögött lévő, pinceszinten elhelyezkedő, 7 (7,3) m² alapterületű raktárra 2027. február 23. napjáig terjedő határozott időtartamra raktározás, tárolás céljára bérleti szerződést köt a jelen határozatban foglalt feltételekkel, kikötésekkel.

A helyiség havi bérleti díj 47.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 59.690,- Ft.

Az ESTREET Kft. köteles viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat. Az ESTREET Kft. köteles a külön mérhető közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződés megkötéséig háromhavi bruttó bérleti díjjal megegyező mértékű, mindösszesen 179.070,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizetni.

Az ESTREET Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. március 30. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve, vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét az ESTREET Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Az ESTREET Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adó-, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, továbbá közterülethasználati díj- és kamat tartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2026. április 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

4. A 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a napirendi vitát megnyitotta. Kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

70/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2. 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 6666 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2. szám alatt található, 716 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: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

5. A 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 19. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: a napirendi vitát megnyitotta. Kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

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

71/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 19. 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 6497 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 19. szám alatt található, 648 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: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

6. A 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete.)

dr. Molnár Gábor, elnök: az előterjesztés sürgősséggel került benyújtásra.

A napirendi vitát megnyitott. Kérdés, hozzászólás nem lévén a napirendi vitát lezárta. Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

Gazdasági és Jogi Bizottsága

72/2026. (III. 6.) GJB határozata

a 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadásáról

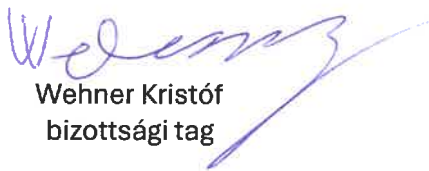
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 35. pontjában kapott 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 6553/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatt található, 211 m² alapterületű, „kivett lakóház” 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.

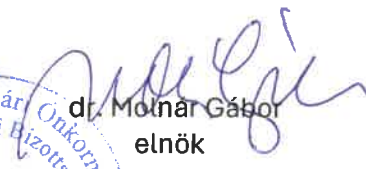
Határidő: 2026. március 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest, 2026. március 16.


Wehner Kristóf
bizottsági tag


dr. Molnár Gábor
elnök



A**Budapest I. kerület, Országház utca 2. 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 6666 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2. szám alatt található, 716 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, Országház utca 2. 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 6666/0/A/1 – 6666/0/A/14 helyrajzi számokon vegye nyilvántartásba, és ezek vonatkozásában a tulajdonjogot Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító javára jegyezze be. A Társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használati jogával kerülnek az Alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a törvény és a jelen alapító okirat rendezi.

ELŐZMÉNYEK

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

A.) ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház neve: Budapest I. kerület, Országház utca 2. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 2.
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 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 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. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 5. pontja szerint barlang felszíni védőövezetének is minősül, amely a tulajdoni lapra a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
7. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 150716/2/2010/10.07.19 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékgazdálkodás az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.) javára.
8. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152985/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
9. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 9 darab lakást, 3 darab üzletet, 2 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
10. 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.
11. 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.
12. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a .../... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
13. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakásokon, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken fizikailag belül van.
14. 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.
15. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

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.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

16. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, 7206/2945/2025. adatszolgáltatási iktatószámom készített, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 605244/3 iktatószámom záradékolt (125-24/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	4. Pinceszint	Pince	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
II.	4. Pinceszint	Lépcső	3,00
III.	3. Pinceszint	Közlekedő	22,00
IV.	3. Pinceszint	Lépcső	15,00
V.	1. Pinceszint	Közlekedő	22,00
VI.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
VII.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
VIII.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
IX.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
X.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
XI.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
XII.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
XIII.	1. Pinceszint	Tároló	0,00 (1,9 m belmagasság alatti terület)
XIV.	Földszint	Közlekedő	49,00
XV.	Földszint	Lépcső	14,00
XVI.	Földszint	Udvar	138,00
XVII.	1. emelet	Lépcső/lépcsőház	8,00
XVIII.	1. emelet	Közlekedő	17,00
XIX.	1. emelet	Közlekedő	51,00
XX.	Tetőszint	Lépcsőház	7,00
XXI.	Tetőszint	Közlekedő	9,00

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.

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XXII. Telek: 716 m²
 - XXIII. Bejárati kapu.
 - XXIV. 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.
 - XXV. Az összes tető és bádigos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
 - XXVI. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
 - XXVII. Közös villanyvezetékek, közös vízbekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzáróig.
 - XXVIII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
 - XXIX. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.
 - XXX. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.
17. 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.
18. 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 16. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
19. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
20. 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.
21. 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.

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.

22. 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

23. 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.
24. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít a Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
25. 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.
26. A tulajdonostárs köteles:
- 26.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
- 26.2. 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;
- 26.3. 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;
- 26.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
27. A közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad 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.
28. 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:
- 28.1. A 2. pincszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincszint 2. szám alatt található, 6666/0/A/2 helyrajzi számú, 32,54 m², kerekítve 33 m² alapterületű üzlet, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	Üzlethelyiség	28,21
2.2	Lépcsőház	4,33

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.

Az üzlet területe összesen:	32,54
Az üzlet területe kerekítve:	33

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 257/10 000

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.

28.2. A 3. pinceszint, 2. pincszinti és a földszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6666/0/A/1 helyrajzi számú, 436,51 m², kerekítve 437 m² alapterületű üzlet, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3. Pinceszint		
1.1	Tároló	43,08
1.2	Tároló	11,15
1.3	Tároló	52,51
1.5	Közlekedő	4,91
2. Pinceszint		
1.4	Lépcső	3,86
1.6	Tároló	15,59
1.7	Tároló	29,31
1.8	Tároló	4,85
1.9	Tároló	36,55
Földszint		
1.10	Vendégtér	46,98
1.11	Ruhatár	2,00
1.12	Közlekedő	15,75
1.13	Mosdó	2,64
1.14	Wc	1,65
1.15	Wc	0,94
1.16	Mosdó	3,97
1.17	Előtér	2,65
1.18	Vendégtér	59,02
1.19	Konyha	7,23
1.20	Gépház	0,00
1.21	Tároló	6,37
1.22	Közlekedő	8,62
1.23	Iroda	7,97
1.24	Iroda	4,22
1.25	Iroda	7,31
1.26	Tároló	3,49
1.27	Közlekedő	3,37

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.

1.28	Wc	1,06
1.29	Fürdő	0,99
1.30	Öltöző	6,57
1.31	Öltöző	5,15
1.32	Mosdó	1,47
1.33	Vendégtér	35,28
1.34	Tároló (1,9 m belmagasság alatti terület)	0,00
Az üzlet területe összesen:		436,51
Az üzlet területe kerekítve:		437

Az üzlethez tartozik egy 3,65, kerekítve 4 m², egy 3,71, kerekítve 4 m², egy 14,60, kerekítve 15 m², továbbá egy 3,92, kerekítve 4 m² alapterületű terasz.

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 3 500/10 000, azzal, hogy a közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál az üzlethez tartozó teraszok a kerekítés általános szabályai szerint 50%-os területtel lettek 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.

28.3. A földszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6666/0/A/3 helyrajzi számú, 40,06 m², kerekítve 40 m² alapterületű üzlet, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	Üzlethelyiség	31,43
3.2	Előtér	2,35
3.3	Konyha	2,61
3.4	Wc	3,67
Az üzlet területe összesen:		40,06
Az üzlet területe kerekítve:		40

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 312/10 000

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.

28.4. A földszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6666/0/A/4 helyrajzi számú, 41,54 m², kerekítve 42 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület
---------------------------	----------------------	--------------------

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.

		(m ²)
4.1	Szoba	9,89
4.2	Konyha	5,14
4.3	Előtér	2,94
4.4	Szoba	17,57
4.5	Fürdő	6,00
A lakás területe összesen:		41,54
A lakás területe kerekítve:		42

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 327/10 000

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.

28.5. A földszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6666/0/A/5 helyrajzi számú, 3,37 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	3,37
A tároló területe összesen:		3,37
A tároló területe kerekítve:		3

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 23/10 000

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.

28.6. Az 1. emeleti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6666/0/A/6 helyrajzi számú, 38,30 m², kerekítve 38 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	Szoba	18,43
6.2	Gardrób	4,95
6.3	Konyha	4,77
6.4	Előtér	6,16
6.5	Fürdő	3,99
A lakás területe összesen:		38,30
A lakás területe kerekítve:		38

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 296/10 000

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.

28.7. Az 1. emeleti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6666/0/A/7 helyrajzi számú, 63,87 m², kerekítve 64 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	Szoba	23,48
7.2	Fürdő	3,95
7.3	Közlekedő	5,52
7.4	Wc	0,96
7.5	Szoba	12,50
7.6	Konyha	6,48
7.7	Szoba	10,98
A lakás területe összesen:		63,87
A lakás területe kerekítve:		64

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 499/10 000

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.

28.8. Az 1. emeleti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, 1. emelet 3. szám alatt található, 6666/0/A/8 helyrajzi számú, 65,41 m², kerekítve 65 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	Szoba	14,29
8.2	Szoba	32,40
8.3	Fürdő	3,14
8.4	Előtér	5,68
8.5	Konyha	9,90
A lakás területe összesen:		65,41
A lakás területe kerekítve:		65

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 507/10 000

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.

28.9. Az 1. emeleti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, 1. emelet 4. szám alatt található, 6666/0/A/9 helyrajzi számú, 50,49 m², kerekítve 50 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	Szoba	20,76
9.2	Konyha	4,85
9.3	Szoba	10,99
9.4	Előtér	5,84
9.5	Gardrób	2,26
9.6	Wc	0,90
9.7	Fürdő	4,89
A lakás területe összesen:		50,49
A lakás területe kerekítve:		50

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 390/10 000

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.

28.10. Az 1. emeleti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, 1. emelet 5. szám alatt található, 6666/0/A/10 helyrajzi számú, 42,34 m², kerekítve 42 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
10.1	Szoba	12,23
10.2	Dolgozó	7,59
10.3	Közlekedő	5,26
10.4	Étkező	12,62
10.5	Fürdő	4,64
A lakás területe összesen:		42,34
A lakás területe kerekítve:		42

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 327/10 000

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.

- 28.11. Az 1. emeleti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, 1. emelet 6. szám alatt található, 6666/0/A/11 helyrajzi számú, 39,77 m², kerekítve 40 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
11.1	Konyha	15,65
11.2	Fürdő	3,14
11.3	Wc	1,45
11.4	Szoba	19,53
A lakás területe összesen:		39,77
A lakás területe kerekítve:		40

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 312/10 000

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.

- 28.12. Az 1. emeleti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, 1. emelet 7. szám alatt található, 6666/0/A/12 helyrajzi számú, 35,60 m², kerekítve 36 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
12.1	Szoba	18,28
12.2	Fürdő	3,73
12.3	Konyha	4,66
12.4	Dolgozó	6,90
12.5	Gardrób	2,03
A lakás területe összesen:		35,60
A lakás területe kerekítve:		36

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

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

- 28.13. A tetőszinti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6666/0/A/13 helyrajzi számú, 37,63 m², kerekítve 38 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
13.1	Hall	13,00
13.2	Konyha	4,88

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.

13.3	Wc	1,34
13.4	Fürdő	3,07
13.5	Szoba	15,34
A lakás területe összesen:		37,63
A lakás területe kerekítve:		38

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 296/10 000

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.

- 28.14. A tetőszinti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, Tetőszint 2. szám alatt található, 6666/0/A/14 helyrajzi számú, 343,47 m², kerekítve 343 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
14.1	Tároló	343,47
A tároló területe összesen:		343,47
A tároló területe kerekítve:		343

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2 673/10 000

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.

29. 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

30. 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:

- 30.1. 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

- 30.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,

- 30.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház kiemelten védett régészeti terület jellege a 2/2005.

(1.24.) NKÖM rendelet értelmében, a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján,

- 30.1.3. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemléki jelentőségű terület jellege a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, a 314558/1/2007/07.11.29 bejegyző határozat alapján, továbbá
- 30.1.4. kerüljön feltüntetésre a Társasház barlang felszíni védőövezete jellege is, a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján;
- 30.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat, üzleteket és tárolókat pedig 1-14. 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.
31. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
- 31.1. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 150716/2/2010/10.07.19 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékgig az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.) javára.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 31.2. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152985/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
32. 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.
33. 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

34. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
35. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
36. 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.
37. 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, 2026. [***]

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. [***]

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

A
Budapest I. kerület, Úri utca 19. 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 6497 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 19. szám alatt található, 648 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 19. 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 6497/0/A/1 – 6497/0/A/14 helyrajzi számokon vegye nyilvántartásba, és ezek vonatkozásában a tulajdonjogot Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító javára jegyezze be. A Társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használati jogával kerülnek az Alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a törvény és a jelen alapító okirat rendezi.

ELŐZMÉNYEK

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

A.) ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház neve: Budapest I. kerület, Úri utca 19. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Úri utca 19.
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 védett területnek is minősül.
5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint régészeti vagy történeti jelentőségű védett területnek is minősül, amely a tulajdoni lapra a 167226/1/1999/99.05.28 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 5. 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.
7. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 6. pontja szerint barlang felszíni védőövezetének is minősül, amely a tulajdoni lapra a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
8. 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.
9. 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.
10. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 11 darab lakást, 3 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
11. 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.
12. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés értelemben a jogi személy jogképes, jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy szerződéskötési képessége korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza.
13. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a .../.... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselétében történő aláírására.
14. 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.
15. 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.
16. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

17. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 600456 iktatószámon záradékolt (125-61/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	1. Pinceszint	Lépcső	4,00
II.	1. Pinceszint	Közlekedő	5,00
III.	1. Pinceszint	Lépcső	2,00
IV.	1. Pinceszint	Közlekedő	8,00
V.	Földszint	Tároló	3,00
VI.	Földszint	Udvar	99,00
VII.	Földszint	Közlekedő	40,00
VIII.	1. emelet	Lépcső	7,00
IX.	1. emelet	Közlekedő	29,00
X.	1. emelet	Közlekedő	35,00
XI.	Földszint	Tároló	1,67

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XII. Telek: 648 m²
 - XIII. Bejárati kapu.
 - XIV. 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.
 - XV. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
 - XVI. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
 - XVII. 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.
 - XVIII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
 - XIX. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.
 - XX. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.
18. 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.

19. 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 17. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
20. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
21. 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.
22. 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.
23. 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

24. 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.
25. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
26. 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.
27. A tulajdonostárs köteles:
 - 27.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;

- 27.2. 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;
- 27.3. 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;
- 27.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
28. A közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad 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.
29. 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:
- 29.1. Az 1. pincszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pincszint 1. szám alatt található, 6497/0/A/1 helyrajzi számú, 34,96 m², kerekítve 35 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	tároló	34,96
A tároló területe összesen:		34,96
A tároló területe kerekítve:		35

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 294/10 000

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.

- 29.2. Az 1. pincszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincszint 2. szám alatt található, 6497/0/A/2 helyrajzi számú, 78,10 m², kerekítve 78 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	tároló	12,61
2.2	közlekedő	20,30
2.3	tároló	42,24
2.4	lépcső	2,95
A tároló területe összesen:		78,10
A tároló területe kerekítve:		78

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 655/10 000

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.

29.3. A földszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6497/0/A/3 helyrajzi számú, 30,38 m², kerekítve 30 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	előszoba	4,92
3.2	fürdő	1,76
3.3	szoba	18,23
3.4	konyha	5,47
A lakás területe összesen:		30,38
A lakás területe kerekítve:		30

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.

29.4. A földszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6497/0/A/4 helyrajzi számú, 140,14 m², kerekítve 140 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	előszoba	7,53
4.2	konyha	12,21
4.3	szoba	16,18
4.4	nappali	24,33
4.5	gardrób	5,96
4.6	fürdő	6,92
4.7	szoba	34,16
4.8	szoba	31,86
4.9	wc	0,99
A lakás területe összesen:		140,14
A lakás területe kerekítve:		140

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1176/10 000

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.

29.5. A földszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6497/0/A/5 helyrajzi számú, 103,61 m², kerekítve 104 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
5.1	előszoba	12,39
5.2	szoba	30,97
5.3	fürdő	3,34
5.4	közlekedő	3,70
5.5	nappali	21,93
5.6	fürdő	4,40
5.7	közlekedő	2,40
5.8	konyha	10,61
5.9	szoba	13,87
A lakás területe összesen:		103,61
A lakás területe kerekítve:		104

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 874/10 000

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.

29.6. A földszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6497/0/A/6 helyrajzi számú, 22,86 m², kerekítve 23 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	előtér	1,09
6.2	konyha	2,91
6.3	szoba	16,29
6.4	fürdő	2,57
A lakás területe összesen:		22,86
A lakás területe kerekítve:		23

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 193/10 000

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.

29.7. A földszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Földszint 5. szám alatt található, 6497/0/A/7 helyrajzi számú, 30,97 m², kerekítve 31 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	szoba	26,87
7.2	konyha	1,10
7.3	fürdő	3,00
A lakás területe összesen:		30,97
A lakás területe kerekítve:		31

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 261/10 000

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.

29.8. Az 1. emeleti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6497/0/A/8 helyrajzi számú, 50,53 m², kerekítve 51 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	előtér	6,59
8.2	konyha	6,10
8.3	szoba	16,96
8.4	fürdő	4,72
8.5	kamra	2,22
8.6	szoba	13,94
A lakás területe összesen:		50,53
A lakás területe kerekítve:		51

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 429/10 000

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.

29.9. Az 1. emeleti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6497/0/A/9 helyrajzi számú, 122,77 m², kerekítve 123 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	előszoba	8,16
9.2	wc	1,46

9.3	közlekedő	5,77
9.4	fürdő	4,38
9.5	kamra	3,01
9.6	konyha	11,40
9.7	gardrób	3,80
9.8	szoba	46,39
9.9	szoba	21,69
9.10	szoba	16,71
A lakás területe összesen:		122,77
A lakás területe kerekítve:		123

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1034/10 000

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.

- 29.10. Az 1. emeleti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, 1. emelet 3. szám alatt található, 6497/0/A/10 helyrajzi számú, 67,22 m², kerekítve 67 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
10.1	közlekedő	11,35
10.2	fürdő	3,74
10.3	konyha	3,32
10.4	szoba	10,07
10.5	nappali	38,74
A lakás területe összesen:		67,22
A lakás területe kerekítve:		67

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 563/10 000

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.

- 29.11. Az 1. emeleti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, 1. emelet 4. szám alatt található, 6497/0/A/11 helyrajzi számú, 63,65 m², kerekítve 64 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
11.1	konyha	7,11
11.2	közlekedő	5,32
11.3	kamra	2,19

11.4	fürdő	3,73
11.5	nappali	26,75
11.6	szoba	18,55
A lakás területe összesen:		63,65
A lakás területe kerekítve:		64

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 538/10 000

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.

- 29.12. Az 1. emeleti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, 1. emelet 5. szám alatt található, 6497/0/A/12 helyrajzi számú, 49,22 m², kerekítve 49 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
12.1	konyha	9,53
12.2	fürdő	7,07
12.3	gardrób	11,18
12.4	szoba	21,44
A lakás területe összesen:		49,22
A lakás területe kerekítve:		49

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 412/10 000

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.

- 29.13. Az 1. emeleti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, 1. emelet 6. szám alatt található, 6497/0/A/13 helyrajzi számú, 25,18 m², kerekítve 25 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
13.1	előtér	2,08
13.2	kamra	1,27
13.3	konyha	1,84
13.4	szoba	17,08
13.5	fürdő	2,91
A lakás területe összesen:		25,18
A lakás területe kerekítve:		25

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 210/10 000

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.

- 29.14. A tetőszinti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6497/0/A/14 helyrajzi számú, 369,93 m², kerekítve 370 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
14.1	lépcső	4,90
14.2	tároló	365,03
A tároló területe összesen:		369,93
A tároló területe kerekítve:		370

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 3109/10 000

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.

30. 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

31. 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:

31.1. 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

31.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,

31.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház védett terület jellege,

31.1.3. kerüljön feltüntetésre a Társasház régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület jellege, a 167226/1/1999/99.05.28 bejegyző határozat alapján,

31.1.4. 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

31.1.5. kerüljön feltüntetésre a Társasház barlang felszíni védőövezete jellege is, a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján;

- 31.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és tárolókat pedig 1-14. 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.
32. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
- 32.1. 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.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 32.2. 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 Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
33. 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.
34. 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

35. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
36. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
37. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Társasház alapítás földhivatali bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőre megbízza és meghatalmazza a 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.
38. 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, 2026. [***]

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. [***]

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

A
Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. 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 6553/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. szám alatt található, 211 m² alapterületű, kivett lakóház megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17. 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 6553/1/A/1 – 6553/1/A/7 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 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, Táncsics Mihály utca 17. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Táncsics Mihály utca 17.
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. A tulajdoni lap I. rész 3. pontja értelmében az Ingatlant illeti a Budapest I. ker. belterület 6553/2 hrsz-ú ingatlant terhelő egyéb szolgalmi jog.
5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint kiemelten védett régészeti területnek is minősül a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra az 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 5. 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.
7. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 39765/1/2011/10.06.08 számon bejegyzésre került 10 m² területre vezetékgazdálkodás az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára.
8. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékgazdálkodás az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára.
9. A tulajdoni lap III. rész 3. 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.
10. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 4 darab lakást, 2 darab tárolót, 1 darab üzletet, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
11. 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.
12. 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.
13. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a .../... (...) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
14. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakásokon, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken fizikailag belül van.
15. 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.

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.

16. A Község egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

17. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, 7206/3902/2025 adatszolgáltatási iktatószámon készített, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 600711 iktatószámon záradékolt (125-3-44/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Földszint	közlekedő	23,72
II.	Földszint	udvar	22,75
III.	Földszint	tároló	7,24
IV.	Földszint	lépcsőház	9,59
V.	1. emelet	lépcsőház	8,02

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- VI. Telek: 211 m²
 - VII. Bejárati kapu.
 - VIII. 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.
 - IX. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
 - X. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
 - XI. Közös villanyvezetékek, közös vízbekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzárókig.
 - XII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
 - XIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.
 - XIV. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerezett berendezési tárgy.
18. 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.

19. 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 17. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
20. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
21. 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.
22. 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.
23. 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

24. 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.
25. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít a Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
26. 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.
27. A tulajdonostárs köteles:
 - 27.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
 - 27.2. 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;
 - 27.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges

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.

ellenőrzés, rendkívüli káresemény, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül;

- 27.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
28. A közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad az egyes külön tulajdonba kerülő önálló ingatlanok 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.
29. 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:
- 29.1. A pinceszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 6553/1/A/1 helyrajzi számú, 28,19 m², kerekítve 28 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	tároló	25,09
1.2	lépcső	3,10
A tároló területe összesen:		28,19
A tároló területe kerekítve:		28

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 840/10 000

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.

- 29.2. A földszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6553/1/A/2 helyrajzi számú, 42,05 m², kerekítve 42 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	előtér	4,00
2.2	konyha	5,71
2.3	kamra	1,29
2.4	fürdő	3,80
2.5	szoba	27,25
A lakás területe összesen:		42,05
A lakás területe kerekítve:		42

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1261/10 000

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.

29.3. A földszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6553/1/A/3 helyrajzi számú, 27,44 m², kerekítve 27 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	konyha	5,09
3.2	fürdő	4,48
3.3	szoba	17,87
A lakás területe összesen:		27,44
A lakás területe kerekítve:		27

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 811/10 000

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.

29.4. A földszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6553/1/A/4 helyrajzi számú, 18,64 m², kerekítve 19 m² alapterületű üzlet, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	üzlethelyiség	14,72
4.2	közlekedő	3,92
4.3	wc	0,00
Az üzlet területe összesen:		18,64
Az üzlet területe kerekítve:		19

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 571/10 000

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.

29.5. Az 1. emeleti, a tetőszinti és a padlásszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6553/1/A/5 helyrajzi számú, 154,46 m², kerekítve 154 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1. emelet		

5.1	előtér	5,68
5.2	wc	0,79
5.3	fürdő	3,68
5.4	konyha	5,88
5.5	kamra	1,29
5.6	étkező	19,98
5.7	nappali	23,87
5.8	lépcső	3,15
Tetőszint		
5.9	lépcső	2,30
5.10	közlekedő	13,23
5.11	fürdő	6,80
5.12	szauna	1,20
5.13	szoba	32,44
5.14	szoba	11,08
5.15	tároló	1,52
5.16	szoba	17,27
5.17	gardrób	3,08
5.18	gardrób	1,22
A lakás területe összesen:		154,46
A lakás területe kerekítve:		154

A lakáshoz tartozik egy 6,48, kerekítve 6 m² alapterületű padlás, mely a padlásszínti alaprajzon 5.19 sorszámmal került jelölésre.

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 4745/10 000, azzal, hogy a közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál a lakáshoz tartozó padlás 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.

29.6. Az 1. emeleti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6553/1/A/6 helyrajzi számú, 49,67 m², kerekítve 50 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	előtér	4,51
6.2	tároló	0,70
6.3	wc	0,72
6.4	konyha	6,28
6.5	nappali	18,23
6.6	szoba	16,46

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.

6.7	fürdő	2,77
A lakás területe összesen:		49,67
A lakás területe kerekítve:		50

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1502/10 000

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.

29.7. Az 1. emeleti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, 1. emelet 3. szám alatt található, 6553/1/A/7 helyrajzi számú, 9,41 m², kerekítve 9 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	tároló	9,41
A tároló területe összesen:		9,41
A tároló területe kerekítve:		9

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 270/10 000

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.

30. 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

31. 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:

31.1. 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

31.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,

31.1.2. kerüljön feltüntetésre, hogy az Ingatlant illeti a Budapest I. ker. belterület 6553/2 hrsz-ú ingatlant terhelő egyéb szolgalmi jog,

31.1.3. 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

- 31.1.4. 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;
- 31.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat, tárolókat és az üzletet pedig 1-7. 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.
32. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
- 32.1. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 39765/1/2011/10.06.08 számon bejegyzésre került 10 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 32.2. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára.
Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
- 32.3. A tulajdoni lap III. rész 3. 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 Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/3. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
33. 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.
34. 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

35. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
36. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
37. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Társasház alapítás földhivatali bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőre 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.

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.

38. 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, 2026. [***]

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

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. [***]

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262