Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta:
DR. MOLNÁR GÁBOR

BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐKÖNYV

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Gazdasági és Jogi Bizottsága

2026. augusztus 14-én

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, Sziklai Attila bizottsági tag

További jelenlévők: dr. Sölch Gellért jegyző, dr. Láng Orsolya vagyongazdálkodási igazgató, Wimmer Levente informatikus

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

Az ülés kezdete: 09:33 óra

Az ülés vége: 09:44 óra

Jegyzőkönyvvezető: Cserna Judit

dr. Molnár Gábor, elnök: köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a bizottság öt fővel határozatképes. Wehner Kristóf és Timár Gyula bizottsági tagok jelezték, hogy az ülésen nem tudnak részt venni. Az ülést megnyitotta.
Az ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére felkérte Bakonyi Klára Zita 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
268/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy határoz, hogy a 2026. augusztus 14-i ülése jegyzőkönyvének hitelesítésére Bakonyi Klára Zita bizottsági tagot választja meg.

dr. Molnár Gábor, elnök: előzetesen megküldésre került a napirend tervezete, melyhez nem érkezett sürgősségi előterjesztés.
Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra tette fel a meghívóban szereplő napirendi javaslatot.

A bizottság 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
269/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a Gazdasági és Jogi Bizottság ülésének napirendjéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a 2026. augusztus 14-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

1. **A Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntések**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

2. **A 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Úri utca 17. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadása**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

3. **A 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány, (6469) hrsz-ú ingatlanon (Savanyúleves bástyán) található pavilon bérbeadása iránti kérelem**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

4. **A 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
   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.
Javasolja, hogy az előterjesztésben szereplő 13 db határozati javaslatról a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint engedett módon egyben szavazzanak. Kérdezi a bizottsági tagoktól, hogy kívánnak-e valamelyik határozati javaslatról külön szavazni. Jelezte, hogy erre vonatkozóan jelzés nem érkezett.
Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő 1-13. 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
270/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 5. 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 Halla Józsefné, Halla Gábor és Princzné Halla Mónika Erzsébet bérlőtársakat a 1014 Budapest, Fortuna utca 5. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6585/2/A/7 hrsz-ú, 64 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/3-1/3-1/3) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 5. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6585/2/A/7 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 8. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 146.000.000,- Ft

összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 21.900.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
271/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. földszint 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 Lenzsér Péter Imre (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Lenzsér Péter) bérlőt a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/5 hrsz-ú, 70 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/5 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 143.700.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 21.555.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
272/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 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 dr. Majorosné Jován Anna Mária (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Majorosné Jován Anna) bérlőt a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/8 hrsz-ú, 36 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/8 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 17. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 90.900.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 13.635.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
273/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 2. 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. Kálmán Ernő Béla (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Kálmán Ernő Béla) és Albrecht Beáta Magdolna bérlőtársakat a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/9 hrsz-ú, 107 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.
A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/9 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 8. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 257.200.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 38.580.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
274/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 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 Simon András bérlőt a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/10 hrsz-ú, 31 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 1. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/10 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. augusztus 3. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 66.100.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 9.915.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
275/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 2. 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 Lemhényi Csilla Mária bérlőt a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/15 hrsz-ú, 120 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/15 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 267.400.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés a) pontja alapján 267.400.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
276/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 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 Klement István András 2018. február 28-án bekövetkezett halálának következtében a lakás vonatkozásában a 2004. május 24-én kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján létrejött lakásbérleti jogviszonya megszűnt. Vuray Villő Zsófia (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Vuray Villő), Klementné Koncz Klára Katalin és Klement Gábor Zoltán bérlőtársakat a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 3. (a társasházalapítást megelőzően 2. emelet 3-4.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/16 hrsz-ú, 61 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/3-1/3-1/3) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Fortuna utca 8. 2. emelet 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6599/A/16 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 16. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 137.900.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 20.685.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
277/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. 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 Tölgyesi László, Tölgyesiné Puskás Márta, Tölgyesi Petra, Némethné Tölgyesi Réka Katalin (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Tölgyesi Réka Katalin) és Kemény-Tölgyesi Andrea (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Tölgyesi Andrea) bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/13 hrsz-ú, 100 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/5-1/5-1/5-1/5-1/5) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/13 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 17. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 219.800.000,- összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 32.970.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
278/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. 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 Török Dávid József (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Török Dávid) és Zalányi Kinga Viktória bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/15 hrsz-ú, 120 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/15 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 20. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 261.000.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés a) pontja alapján 261.000.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
279/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 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 Német Adrienne Melinda (a hatályos lakásbérleti szerződés értelmében: Német Adrienne) és Faragó Attila bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/16 hrsz-ú, 36 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. földszint 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/16 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 20. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 91.300.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 13.695.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
280/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. 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 Bagó Katalin bérlőt a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/18 hrsz-ú, 154 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/18 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 20. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 324.100.000,- Ft összegben, vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (4) és (5) bekezdése alapján 162.050.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
281/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 2. 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 Kristóf Margit Erzsébet a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/19 hrsz-ú, 47 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/19 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 17. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 100.800.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 15.120.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
282/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 5. 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 Sándor Judit és dr. Sándor Gyula bérlőtársakat a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/22 hrsz-ú, 114 m^2 alapterületű lakásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 45. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés b) pontja alapján, együttesen és egyenlő (1/2-1/2) tulajdoni arányban vételi jog illeti meg.

A Bizottság a 1014 Budapest, Országház utca 5. 1. emelet 5. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6602/A/22 hrsz-ú lakás forgalmi értékét a CITY-FORM 2000 Kft. által 2026. július 20. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján 274.100.000,- Ft összegben, a vételárat a Lakástörvény 52. §-a és 47. § (3) bekezdés b) pontja alapján 41.115.000,- 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. szeptember 15.
Végrehajtásért felelős: polgármester

2. **A 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Lakástörvényben biztosított vételi joggal kapcsolatos tulajdonosi döntések Úri utca 17. 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
283/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Úri 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 6499 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Úri utca 17. szám alatt található, 266 m^2 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 képviseletében aláírja.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. **A 1014 Budapest Tóth Árpád sétány, (6469) hrsz-ú ingatlanon (Savanyúleves bástyán) található pavilon 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: ezt az eseményt mindent évben meg szokták rendezni. Egyetért azzal, hogy a Savanyúleves bástyán is legyen esemény. Nem látta, hogy ezt valamelyik bizottság

tárgyalta volna; itt jelentős közterülethasználatokról van szó. Kérdezi, hogy ezt nem kellett volna-e valamelyik bizottságnak előtte megtárgyalni.

dr. Sölch Gellért, jegyző: bár az előterjesztésnek közvetlenül nem tárgya, de az augusztus 20-i állami ünnephez kapcsolódó közterület-használat törvény erejénél fogva, a törvényben foglalt szabályok szerint szabályozott, tehát ennek megfelelően használhatja a közterületet az állam, illetve az általa megjelölt szervezetek.

Dr. Kun János, bizottsági tag: ezt érti, de itt nemcsak az augusztus 20-ról van szó, hanem előtte a Mesterségek ünnepéről.

dr. Sölch Gellért, jegyző: az állami ünnepnek a része ez is, egy ilyen tájékoztatást kaptak az állami rendezvényszervezőtől, és ennek keretében az önkormányzatnak innentől kezdve a közterületek használatára vonatkozóan nincsen hatásköre. A felépítmény vonatkozásában - erről szól az előterjesztés -, mivel az az önkormányzatnak külön vagyontárgya, és nem a közterületnek a része, ezért arra vonatkozóan külön döntésnek helye van, és ezért is van ez az előterjesztés a bizottság előtt.

Dr. Kun János, bizottsági tag: ezek szerint itt nem tudták volna nem engedélyezni, illetve semmit nem tudnak megszabni, mert hogy ez egy állami rendezvény, amit a kerületnek csak eltűrnie kell. Az előző évekből több problémáról tud; például fákra rászegeztek dolgokat, fákban kárt tettek. Véleménye szerint ilyenkor azért fokozottabb közterületi felügyelet szükséges lenne.

dr. Molnár Gábor, elnök: ugyan ez az előérzéshez nem kapcsolódik, de alapvetően köszönik az észrevételt. Itt egy hétről van szó, tehát nem hónapokról; augusztus 18. és augusztus 25. napja között a felépítmény tekintetében javasolja az előterjesztés, hogy kössenek bérleti szerződést. További 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
284/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány, (6469) hrsz-ú ingatlanon (Savanyúleves bástyán) található pavilon 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 a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/B. § b) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a Népművészeti Egyesületek Szövetsége (nyilvántartási száma: 01-02-0001041, székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 6., adószáma: 19001229-2-41, képviseli: Kolozsvári István elnök) a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, 1014 Budapest, Tóth Árpád sétány, (6469) hrsz-ú, „kivett közterület" megnevezésű ingatlanon (Savanyúleves bástyán), a Nőegylet utca és a Tóth Árpád sétány találkozásánál található 77 m^2 alapterületű,

könnyűszerkezetes, minden oldalról nyitott pavilonra **2026. augusztus 18. napjától 2025. augusztus 25. napjáig terjedő határozott időtartamra** bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy a jelen határozat és a bérleti szerződés nem jogosítja a bérlőt a pavilont érintő bármely munkálat elvégzésére, a munkálatok megkezdéséhez és elvégzéséhez örökségvédelmi engedély, valamint az örökségvédelmi engedély és az annak alapjául szolgáló műszaki dokumentáció birtokában és ismeretében külön tulajdonosi hozzájárulás előzetes beszerzése szükséges.

A pavilonban folytatott tevékenység: kézműves kiállítók és kézműves bemutatók elhelyezése azzal, hogy a bérlő a pavilonban kizárólag a közterületi értékesítésre vonatkozó mindenkori jogszabályi feltételeknek megfelelő termékeket árusíthatja.

A fizetendő bérleti díj 74.323,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 94.390,- Ft.
A Népművészeti Egyesületek Szövetsége köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a mért fogyasztás szerint viselni a pavilon közüzemi díjait.

A bérbeadás kizárólag a pavilon használatára jogosítja a bérlőt, a pavilont körülvevő közterület csak új eljárás keretében közterület-használati hozzájárulás birtokában használható.
A bérlő saját költségén köteles gondoskodni a biztonságos üzemeltetés feltételeinek megteremtéséről, a közművek biztosításáról, a közműkapacitással kapcsolatos információk beszerzéséről, továbbá a szükséges vagyon- 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 Népművészeti Egyesületek Szövetségének a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá bérleti/használati- és külön szolgáltatási díj-, valamint kamattartozása nem állhat fenn.

A Népművészeti Egyesületek Szövetsége köteles a bérleti szerződést legkésőbb 2026. augusztus 18. napjáig megkötni, ellenkező esetben a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. augusztus 18.
Végrehajtásért felelős: polgármester

4. **A 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbítása**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

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

Dr. Kun János, bizottsági tag: ezt a korábbi ülésükön már tárgyalták, jóváhagyták, és most azért kell újra tárgyalniuk, mert az előterjesztés szerint adminisztratív okok miatt nem kapta meg határidőben a döntést az érintett, és ezért nem tudta a megfelelő feladatokat elvégezni. Kérdezi, hogy mik voltak az adminisztratív okok.

dr. Sölch Gellért, jegyző: a korábbi évektől eltérően idén két alkalommal is rendkívüli ülést tartott a nyári időszakban a Gazdasági és Jogi Bizottság azért, hogy a vagyoni ügyeket a lehető legteljesebb körben és a lehető leggyorsabb határidővel a bizottság meg tudja tárgyalni, és a vagyoni ügyekben tapasztalható számos ügyet ütemezetten tudja tárgyalni. Ennek ellenére is sok olyan ügy van, amit a bizottság és a hivatal munkatársai folyamatosan igyekeznek kezelni és megoldani - akár az elmúlt évekből fakadó döntéshiányt is -, és ezeket folyamatosan készítik elő. Itt is egy ilyen próbálkozás volt, azonban őszintén el kell mondani, hogy a hivatal nyári igazgatási szünetre való felkészülése előtt a postázási adminisztratív feladatok átütemezésre kerültek, tehát le kellett zárniuk már mind az elektronikus ügyirat átvételt egy nappal a bizottsági ülést megelőzően, mind pedig a postázási szolgáltatást, hiszen ilyenkor figyelemmel kell arra lenniük, hogy minden hivatali egységtől meghatározott határidőig bejöjjenek ezek a küldemények. Emiatt nem került a hivatalban ez megfelelően továbbításra, ezért az igazgatási szünet előtt nem került kiküldésre, utána pedig már hiányzott az az öt nap, hogy ez határidőben teljesülhessen. Ez semmilyen vagyoni hátránnyal az önkormányzat és a bérleti jogviszony szempontjából nem jár, - korábban is több alkalommal történt már olyan döntés - és ez egy bevett gyakorlat -, hogy az önkormányzat, ha a kérelem időben megérkezik, akkor természetesen tud dönteni a jogviszony folytatásáról. Ez esetben ezért terjesztették elő ismét, mivel a határidő lejártával automatikusan hatályon kívül helyezésre került a döntés, ezért szeretnék kérni a bizottság ismételt döntését. Vagyoni hátrányt és egyéb körülményt nem okoz, a postázással kapcsolatos adminisztratív nehézség az, ami miatt megértést kérnek, és szeretnék kérni a bizottság ismételt döntését, hogy ez a szerződés változatlan tartalommal megkötésre kerülhessen. Köszöni.

dr. Molnár Gábor, elnök: megköszönte jegyző úr kimerítő válaszát. További 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
285/2026. (VIII. 14.) GJB határozata
a 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút utca 7.), valamint a 1013 Budapest, Pauler utca 2. (Alagút utca 5.) szám alatti ingatlanok földszintjén található helyiségcsoport bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

1. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva **megállapítja**, hogy a Budapest I. kerület, belterület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti ingatlanban és az azzal szomszédos Budapest I. kerület, belterület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti ingatlanban található, utcai bejáratú, 1551 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport bérbeadása tárgyában hozott 257/2026. (VII. 16.) GJB határozata 2026. augusztus 06. napján hatályát vesztette.

2. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága ezzel egyidejűleg a Lakásrendelet 63. § (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdés b) pontja alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a SPAR Magyarország Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: SPAR Magyarország Kft., Cg.07-09-009192, székhely: 2060 Bicske, SPAR út 1., adószám: 10485824-2-07, képviseli együttesen: Heiszler Gabriella Anikó ügyvezető és Egyházy Tibor ingatlanfejlesztési és műszaki igazgató) a Budapest I. kerület, belterület 7173 hrsz-ú, 1013 Budapest, Krisztina tér 1. (Alagút u. 7.) szám alatti, 636 m^2 területű, „kivett üzlet, művelődési ház, udvar" megnevezésű ingatlanban és az azzal szomszédos Budapest I. kerület, belterület 7170 hrsz-ú, 1013 Budapest, Pauler u. 2. (Alagút u. 5.) szám alatti, 742 m^2 területű, „kivett lakóház, udvar" megnevezésű ingatlanban található, utcai bejáratú, 1551 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportra 2026. augusztus 06. napjától 2031. augusztus 05. napjáig terjedő 5 év határozott időtartamra, kereskedelmi tevékenység és egyéb vendéglátóhely céljára helyiségbérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A bérleti díj összege 2.939.822,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 3.733.574,- Ft/hó azzal, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint és a felek megállapodása alapján a bérleti jogviszony határozott időtartama alatt évente a tárgyév március 1-jén – első alkalommal 2027. március 1. napján – a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékén felül további 20%-kal emelkedik.

A SPAR Magyarország Kft. köteles a bérleti díjjal egyidejűleg viselni a Bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.
A SPAR Magyarország Kft. köteles a közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

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

A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a SPAR Magyarország Kft. a háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő 11.200.722,- Ft összeget óvadék jogcímén az Önkormányzat részére megfizet.

A SPAR Magyarország Kft. köteles a bérleti szerződést 2026. szeptember 04. napjáig megkötni, és eddig a határidőig a bérleti szerződésben foglaltakra nézve vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni, mely közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A közjegyzői okirat költségét a SPAR Magyarország Kft. viseli. A határidő elmulasztása esetén a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2026. szeptember 30.
Végrehajtásért felelős: polgármester

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

Budapest, 2026. augusztus 24.

Bakonyi Klára Zita
bizottsági tag

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági és Jogi Bizottság

dr. Molnár Gábor
elnök

A
Budapest I. kerület, Balta köz 4./Úri 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 6499 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Úri utca 17. szám alatt található, 266 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, Balta köz 4./Úri 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 6499/0/A/1 – 6499/0/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 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, Balta köz 4./Úri utca 17. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Balta köz 4./1014 Budapest I. kerület, Úri 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. 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 az 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint barlang felszíni védőövezetének is minősül, amely a tulajdoni lapra a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 14 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára.
7. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152981/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
8. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 4 darab lakást, 1 darab tárolót, 1 darab üzletet, 1 darab padlást, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
9. A társasház tulajdonosainak külön tulajdonába kerülnek a „C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK" cím alatt felsorolt lakások és helyiségek, míg a „B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK" cím alatt felsorolt ingatlanrészek (különösen a telek, az épület(ek) biztonságát, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló ingatlanrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak) közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogának biztosítása mellett. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) és jelen Alapító Okirat szabályozza.
10. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés 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.
11. 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 képviseletében történő aláírására.
12. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, födém, az épület biztonságát (állékonyságát), 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.
13. A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: Közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
14. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

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.

15. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 601650/2 (601650/3) iktatószámon záradékolt (125-02/2023. munkaszámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m^2)
I.	Földszint	közlekedő	21,00
II.	Földszint	udvar	53,00
III.	Földszint	lépcsőház	17,00
IV.	Földszint	lépcső	4,00
V.	1. emelet	lépcsőház	8,00
VI.	1. emelet	közlekedő	20,00

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

VII. Telek: 266 m^2

VIII. Bejárati kapu.

IX. A fenti földrészleten található épület alapja, fő- és határoló, valamint felmenő falai (a lakásokban lévő válaszfalak kivételével), lábazata (homlokzati felületeivel, szigetelésével) és egyéb szerkezetek a hozzájuk kapcsolódó kert részek, aknák.

X. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.

XI. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.

XII. Közös villanyvezetékek, közös vízbekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna-hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékéig, közös gázvezetékek az elzárókig.

XIII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.

XIV. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.

XV. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.

16. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően szabályozza a közös költség viselés szabályait.

17. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkori tulajdonosait megilleti a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek, az épület szerkezete, berendezései és felszerelési tárgyai közös használatának joga, a közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek. Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlanrész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs

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.

ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 15. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

18. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
19. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes önálló ingatlanok mindenkori tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok" című fejezetben a külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
20. Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti falak, kéménypillér, stb.) mindaz a szerkezeti elem, beépített szerelvény és létesítmény, amely az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezi és nincs felsorolva a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek" című fejezetben, különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a belső közműhálózat és berendezési tárgyai, átereszto csapjai és az azok utáni részek a fogyasztásmérőbe való becsatlakozásig.
21. Külön tulajdonba kerül a lakásokban kiépített telekommunikációs hálózat kábelrendszere, illetve ennek tartozékai, ezeket a kiépítő és jelszolgáltató szervezetek a szolgáltatási feltételek alapján és a szolgáltatás tartama alatt a tulajdonukban tartják.

C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK

22. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi lakások, valamint a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanok.
23. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít a Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
24. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
25. A tulajdonostárs köteles:
    25.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
    25.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezéseit;
    25.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül;
    25.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
26. 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 m^2 együttes hasznos alapterületeinek az összes ilyen egységhez viszonyított arányában –

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 nevezőben 10 000 hányadban – kerül meghatározásra azzal, hogy a kerekítés szabályait alkalmazva a tizedes számoknál 5 és azt meghaladó értékeknél felkerekítve, míg 4 és annál kisebb számoknál lefelé kerekítve kerül meghatározásra a számláló.

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

27.1. Az 1. pinceszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 6499/0/A/1 helyrajzi számú, 101,88 m², kerekítve 102 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
1.1	tároló	6,16
1.2	tároló	27,58
1.3	közlekedő	54,47
1.4	lépcső	5,57
1.5	közlekedő	8,10
A tároló területe összesen:		**101,88**
A tároló területe kerekítve:		**102**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2252/10 000

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

27.2. A földszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6499/0/A/2 helyrajzi számú, 18,09 m², kerekítve 18 m² alapterületű üzlet, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
2.1	üzlet	16,66
2.2	mosdó	1,43
Az üzlet területe összesen:		**18,09**
Az üzlet területe kerekítve:		**18**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 397/10 000

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.

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.

27.3. A földszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6499/0/A/3 helyrajzi számú, 22,84 m², kerekítve 23 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
3.1	konyha	4,56
3.2	fürdő	2,12
3.3	szoba	16,16
A lakás területe összesen:		**22,84**
A lakás területe kerekítve:		**23**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 508/10 000

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

27.4. A földszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6499/0/A/4 helyrajzi számú, 66,98 m², kerekítve 67 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
4.1	belépő	1,55
4.2	közlekedő	2,51
4.3	konyha	2,54
4.4	szoba	20,41
4.5	szoba	18,34
4.6	szoba	16,91
4.7	fürdő	4,72
A lakás területe összesen:		**66,98**
A lakás területe kerekítve:		**67**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1479/10 000

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

27.5. Az 1. emeleti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6499/0/A/5 helyrajzi számú, 80,39 m², kerekítve 80 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
5.1	előszoba	14,28

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

5.2	konyha	9,31
5.3	szoba	16,57
5.4	közlekedő	2,18
5.5	fürdő	3,45
5.6	kamra	0,82
5.7	szoba	33,78
A lakás területe összesen:		**80,39**
A lakás területe kerekítve:		**80**

A lakáshoz tartozik egy 1,29, kerekítve 1 m² alapterületű erkély.

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1788/10 000, azzal, hogy a közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad számításánál a lakáshoz tartozó erkély a kerekítés általános szabályai szerint 50%-os területtel lett figyelembe véve.

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

27.6. Az 1. emeleti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6499/0/A/6 helyrajzi számú, 43,32 m², kerekítve 43 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)
6.1	előszoba	1,91
6.2	konyha	4,19
6.3	szoba	14,29
6.4	fürdő	3,43
6.5	wc	1,68
6.6	szoba	17,82
A lakás területe összesen:		**43,32**
A lakás területe kerekítve:		**43**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 949/10 000

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

27.7. A tetőszint alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6499/0/A/7 helyrajzi számú, 119,09 m², kerekítve 119 m² alapterületű padlás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m²)

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.

7.1	lépcső	8,16
7.2	padlás	110,93
A padlás területe összesen:		**119,09**
A padlás területe kerekítve:		**119**

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2627/10 000

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

28. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a külön tulajdonban álló lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek csak együtt forgalomképesek. Az eszmei hányad meghatározása a külön tulajdonba kerülő lakások, illetve egyéb helyiségek alapterületeinek egymáshoz viszonyított arányára tekintettel történt.

D.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

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

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

29.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,

29.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház kiemelten védett régészeti terület jellege a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, az 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján, továbbá

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

29.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok" fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat, a tárolót, az üzletet és a padlást 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 jogszerzésének eredeti jogcímén (eredeti rangsorának feltüntetésével), és a társasház alapításra vonatkozó eredeti felvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre a külön tulajdonú ingatlanok jogszabályban meghatározott adatainak feltüntetésével.

30. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:

30.1. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 14 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.) javára..

Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.

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.

30.2. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152981/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.

Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdoni lap III/2. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.

31. Alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Alapító Okirat felhatalmazása alapján a Tht. 5. § (3) bekezdés szerinti elővásárlási jog a Társasház törzslapjára bejegyzésre kerüljön.
32. Az Alapító akként rendelkezik, hogy ezen Okiratban szereplő változásokat, jogokat és kötelezettségeket, a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, és a változásokat az ingatlan-nyilvántartás műszaki munkarészein is vezesse át, az épületfeltüntetéssel együtt.

E.) ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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

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

Kelt: Budapest, 2026. [***]

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

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

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

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.