



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. szeptember 26-i rendes ülésére  
a 1014 Budapest, Móra Ferenc utca 2/b szám alatti épület  
társasháztulajdont alapító okiratának elfogadására

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6477/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Móra Ferenc utca 2/b szám alatt található, 243 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

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

Az Önkormányzat a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a Budapest I. kerület, belterület 14248 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1014 Budapest, Móra Ferenc utca 2/b szám alatt található ingatlanon történő társasház alapításához 7206/3126/2023. adatszolgáltatási iktatószámom készített és a BFKH Földhivatali Főosztály által 1030879950002024/602165/2. iktatószámom 2024. május 16. napján záradékolt változási vázrajz, valamint a KOMUNÁLINFÓ Zrt., mint vállalkozó által készített és az Önkormányzat részére 2024. június 6. napján átadott műszaki dokumentáció alapján az Ingatlanon a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, Budapest I. kerület Móra Ferenc utca 2/b Társasház (a továbbiakban: Társasház) nével és címmel társasház-tulajdont alapít a jelen előterjesztéshez mellékelt alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és tartalommal.

A Társasház épülete közművesített, 5 darab lakást és 9 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.

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

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez kapcsolódó díjak fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 8/2024. (III. 6.) önkormányzati rendelete 4/b melléklet Egyéb dologi kiadások (K355) költségvetési során rendelkezésre áll.

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

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

## **2. DÖNTÉSI JAVASLAT**

---

**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../2024. (.....) önkormányzati határozata**

**a 1014 Budapest, Móra Ferenc utca 2/b szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadásáról**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-ában foglalt rendelkezések alapján a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6477/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Móra Ferenc utca 2/b szám alatt található, 243 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház” megnevezésű ingatlanon történő társasházalapításhoz, a társasháztulajdont alapító okirat tervezetét a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja és felhatalmazza a mindenkori Polgármestert, hogy az alapító okiratot és a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2024. október 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester


### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

---


Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

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

  
Petrovitsné Fehér Judit  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző


### 4. A HATÁROZAT MELLÉKLETE

---

Társasház alapító okirat

Budapest, 2024. szeptember 17-én

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), mint alapító – a továbbiakban: Alapító - a kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest, belterület 6477/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. ker. Móra Ferenc utca 2/b. szám alatt található, 243 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház megnevezésű – *lakóépület rendeltetésű* – ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékommak megfelelően Budapest I. Móra Ferenc utca 2/b. Társasház (a továbbiakban: Társasház) névvel és címmel

### **t á r s a s h á z - t u l a j d o n t**

alapítók, a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és a jelen Alapító Okirat alapján kérem az Ingatlan fekvése szerint illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát (a továbbiakban: Hivatal), hogy a társasháztulajdont az ingatlan-nyilvántartásba társasház alapítás jogcímén jegyezze be oly módon, hogy a közös tulajdonba kerülő részeket a földrészlettel (telekkel) együtt a Társasház tulajdoni törzslapján, míg a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és lakásokat a közös tulajdonból az egyes ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányaddal együtt tulajdoni különlapokon, önálló ingatlanokként a 6477/2/A/1 – 6477/2/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 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 Móra Ferenc utca 2/b. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. ker. Móra Ferenc utca 2/b. szám  
A 6477/2 hrsz-ú épület az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemlék, a tulajdoni lap I./4. alatt található 314558/1/2007/07.11.29 számú bejegyzés értelmében műemléki jelentőségű terület, továbbá kiemelten védett régészeti terület - amelyet a tulajdoni lapon I/3. alatt 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklarál -, valamint világörökség jogi jellegű terület.  
A tulajdoni lap I. rész 5. pontjában a 168914/1/2012/12.09.21. bejegyző határozattal feljegyzésre került az ingatlan jogi jellegeként Barlang felszíni védőövezete.



3. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teher bejegyzés szerepel:
  - 3.1. A tulajdoni lap III/1. alatt 152981/1/2021/21.08.24. bejegyző határozat alapján elővásárlási jog került rögzítésre a Magyar Állam javára a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
4. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 5 darab lakást és 9 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
5. A társasház tulajdonosainak külön tulajdonába kerülnek a „C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK” cím alatt felsorolt lakások és helyiségek, míg a „B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK” cím alatt felsorolt ingatlanrészek (különösen a telek, az épület(ek) biztonságát, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló ingatlanrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak) közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogának biztosítása mellett. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) és jelen Alapító Okirat szabályozza.
6. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés 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.
7. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Képviselő-testület .../2024. (...) önkormányzati határozatával jóváhagyta és felhatalmazta ... polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
8. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyságát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakásokon fizikailag belül van.
9. A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: Közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
10. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

#### B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

11. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt 7206/3126/2023 munkaszámú, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2024. május 16. napján 602165/2 számon záradékolt változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )
I.	Pinceszint	Közlekedő	38,18
II.	Pinceszint	Lépcsőház	7,85
III.	Földszint	Közlekedő	7,30
IV.	Földszint	Tároló	1,13

V.	Földszint	Lépcsőház	18,88
VI.	Földszint	Udvar	20,37
VII.	Földszint	Tároló	0,96
VIII.	1. emelet	Lépcsőház	15,32
IX.	1. emelet	Közlekedő	11,52
X.	1. emelet	Tároló	0,96
XI.	2. emelet	Lépcsőház	17,30
XII.	2. emelet	Közlekedő	11,38
XIII.	2. emelet	Tároló	0,96
XIV.	Tetőszint	Közlekedő	6,24

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XV. Telek: 243 m<sup>2</sup>
- XVI. Bejárati kapu.
- XVII. A fenti földrészleten található épületek alapjai, fő- és határoló, valamint felmenő falai (a lakásokban lévő válaszfalak kivételével), lábazatai (homlokzati felületeivel, szigetelésével) és egyéb szerkezetek a hozzájuk kapcsolódó kert részek, aknák.
- XVIII. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XIX. Az épületekben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XX. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékéig, közös gázvezetékek az elzárókig.
- XXI. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XXII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig;
- XXIII. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.
12. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban: Közös költség) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli.
13. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkorai tulajdonosait megilleti a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek, az épület szerkezete, berendezési és felszerelési tárgyai közös használatának joga, a közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek. Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlanrész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 11. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
14. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
15. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes lakások és egyéb önálló ingatlanok mindenkorai tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonban kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.

16. Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti falak, kéménypillér, stb.) mindaz a szerkezeti elem, beépített szerelvény és létesítmény, amely az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezi és nincs felsorolva a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” című fejezetben, különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a belső közműhálózat és berendezési tárgyai, áteresztő csapjai és az azok utáni részek a fogyasztásmérőbe való becsatlakozásig.
17. Külön tulajdonba kerül a lakásokban kiépített telekommunikációs hálózat kábelrendszere, illetve ennek tartozékai, ezeket a kiépítő és jelszolgáltató szervezetek a szolgáltatási feltételek alapján és a szolgáltatás tartama alatt a tulajdonukban tartják.

### C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK

18. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi lakások, valamint a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanok.
19. **Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.**
20. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
21. A tulajdonostárs köteles:
- 21.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
  - 21.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat rendelkezéseit;
  - 21.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül.
22. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek és tárolók teljes, míg az erkélyek 50%-os mértékű egész és két tizedes jegyben kifejezett m<sup>2</sup> együttes hasznos alapterületeinek az összes ilyen egységhez viszonyított arányában – a nevezőben 10 000 hányadban – kerül meghatározásra azzal, hogy a kerekítés szabályait alkalmazva a tizedes számoknál 5 és azt meghaladó értékeknél felkerekítve, míg 4 és annál kisebb számoknál lefelé kerekítve kerül meghatározva a számláló.
23. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott épületrészek és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:
- 23.1. Az alaprajzon a pinceszinten 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 6477/2/A/1 helyrajzi számú, 9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 148/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014

Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 23.2. Az alaprajzon a pinceszinten 2. sorszámmal jelölt, Pinceszint 2. szám alatt található, 6477/2/A/2 helyrajzi számú, 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 99/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.
- 23.3. Az alaprajzon a pinceszinten 3. sorszámmal jelölt, Pinceszint 3. szám alatt található, 6477/2/A/3 helyrajzi számú, 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 132/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.
- 23.4. Az alaprajzon a pinceszinten 4. sorszámmal jelölt, Pinceszint 4. szám alatt található, 6477/2/A/4 helyrajzi számú, 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 132/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.
- 23.5. Az alaprajzon a pinceszinten 5. sorszámmal jelölt, Pinceszint 5. szám alatt található, 6477/2/A/5 helyrajzi számú, 10 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 165/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.
- 23.6. Az alaprajzon a pinceszinten 6. sorszámmal jelölt, Pinceszint 6. szám alatt található, 6477/2/A/6 helyrajzi számú, 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 99/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.
- 23.7. Az alaprajzon a pinceszinten 7. sorszámmal jelölt, Pinceszint 7. szám alatt található, 6477/2/A/7 helyrajzi számú, 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 99/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.



23.8. Az alaprajzon a pinceszinten 8. sorszámmal jelölt, Pinceszint 8. szám alatt található, 6477/2/A/8 helyrajzi számú, 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 99/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

23.9. Az alaprajzon a földszinten 9. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6477/2/A/9 helyrajzi számú, 126 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m <sup>2</sup> )
9.1	Közlekedő	20,04
9.2	Tároló	4,06
9.3	Gardrób	11,29
9.4	Fürdő	5,84
9.5	Gardrób	9,56
9.6	Gardrób	10,99
9.7	Fürdő	12,58
9.8	Wc	1,50
9.9	Kamra	2,06
9.10	Szoba	31,64
9.11	Konyha	16,45
<b>Lakás területe összesen:</b>		<b>126,00</b>

A lakás hasznos alapterülete összesen 126 m<sup>2</sup>

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2 079/10 000

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: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

23.10. Az alaprajzon az első emeleten a 10. sorszámmal jelölt, Első emelet 1. szám alatt található, 6477/2/A/10 helyrajzi számú, 39 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m <sup>2</sup> )
10.1	Előtér	6,77
10.2	Szoba	22,04
10.3	Fürdő	3,25
10.4	Konyha	5,45
10.5	Wc	0,88
10.6	Kamra	0,99
<b>Lakás területe összesen:</b>		<b>39,39</b>

A lakás hasznos alapterülete összesen 39 m<sup>2</sup>

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 644/10 000

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: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 23.11. Az alaprajzon az első emeleten a 11. sorszámmal jelölt, Első emelet 2. szám alatt található, 6477/2/A/11 helyrajzi számú, 110 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás – a hozzá tartozó 7,66 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel– amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m <sup>2</sup> )
11.1	Előtér	8,10
11.2	Konyha	8,60
11.3	Fürdő	6,94
11.4	Közlekedő	12,27
11.5	Szoba	23,47
11.6	Szoba	18,64
11.7	Szoba	32,23
<b>A lakás területe összesen:</b>		<b>110,26</b>
	Erkély	7,66
<b>Közös tulajdonnál figyelembe vett terület:</b>		<b>110,26+7,66/2=114,09,</b> <b>a kerekítés szabályai alapján 114</b>

A lakás hasznos alapterülete összesen 110 m<sup>2</sup>

A hozzá tartozó erkély 7,66 m<sup>2</sup>

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1 881/10 000

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: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 23.12. Az alaprajzon a második emeleten a 12. sorszámmal jelölt, Második emelet 1. szám alatt található, 6477/2/A/12 helyrajzi számú, 41 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m <sup>2</sup> )
12.1	Előtér	4,98
12.2	Szoba	23,07
12.3	Fürdő	3,93
12.4	Konyha	6,90
12.5	Wc	1,01
12.6	Kamra	1,10
<b>Lakás területe összesen:</b>		<b>40,99</b>

A lakás hasznos alapterülete összesen 41 m<sup>2</sup>

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 677/10 000

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: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 23.13. Az alaprajzon a második emeleten a 13. sorszámmal jelölt, Második emelet 2. szám alatt található, 6477/2/A/13 helyrajzi számú, 178 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás – a hozzá tartozó 2,03 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel– amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m <sup>2</sup> )
13.1	Előtér (2. Emeleten)	7,94
13.2	Konyha (2. Emeleten)	6,41
13.3	Kamra (2. Emeleten)	1,70
13.4	Gardrób (2. Emeleten)	7,79
13.5	Szoba (2. Emeleten)	16,88
13.6	Szoba (2. Emeleten)	18,51
13.7	Szoba (2. Emeleten)	34,59
13.8	Közlekedő És Lépcső (2. Emeleten)	12,07
13.9	Wc (2. Emeleten)	1,22
13.10	Fürdő (2. Emeleten)	4,48
13.11	Szoba (Tetőszinten)	13,26
13.12	Szoba (Tetőszinten)	13,39
13.13	Közlekedő (Tetőszinten)	10,35
13.14	Fürdő (Tetőszinten)	1,88
13.15	Tároló (Tetőszinten)	10,88
13.16	Étkező (Tetőszinten)	11,38
13.17	Konyha (Tetőszinten)	5,03
<b>A lakás területe összesen:</b>		<b>177,75</b>
	Erkély	2,03
<b>Közös tulajdonnál figyelembe vett terület:</b>		<b>177,75+2,03/2=178,76,</b> <b>a kerekítés szabályai alapján 179</b>

A lakás hasznos alapterülete összesen 178 m<sup>2</sup>

A hozzá tartozó erkély 2,03 m<sup>2</sup>

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2 953/10 000

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: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 23.14. Az alaprajzon a tetőszinten 14. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6477/2/A/14 helyrajzi számú, 48 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 792/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa Alapító: Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-

321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: ... polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

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

#### D.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

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

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

25.1.1. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház a tulajdoni lap 314558/1/2007/07.11.29 számú bejegyzése értelmében műemléki jelentőségű területen fekszik, műemlék besorolású, kiemelten védett régészeti területen fekszik, amelyet a tulajdoni lapon található 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklaráál, valamint világörökség jogi jellegű terület, továbbá

25.1.2. kerüljön feljegyzésre az ingatlan jogi jellegeként a „Barlang felszíni védőövezete” a 168914/1/2012/12.09.21. bejegyző határozat alapján;

25.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig 1-14. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként vegye nyilvántartásba, a különlapokat nyissa meg, a különlapokon a tulajdonjog kettős jogcímen, az Alapító tulajdonos megszerzésének eredeti jogcímen (eredeti rangsorának feltüntetésével), és a társasház alapításra vonatkozó eredeti felvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre a külön tulajdonú ingatlanok jogszabályban meghatározott adatainak feltüntetésével.

26. Az Alapító akként rendelkezik, hogy ezen Okiratban szereplő változásokat, jogokat és kötelezettségeket, a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, és a változásokat az ingatlan-nyilvántartás műszaki munkarészein is vezesse át, az épületek feltüntetésével együtt.

#### E.) ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
28. **Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.**
29. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselétére megbízza és meghatalmazza a JANCSÁR Ügyvédi Irodát (1068 Budapest, Városligeti fasor 10.), eljáró ügyvédként dr. Jancsár György ügyvédet (KASZ: 36062174).
30. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.



Alapító a 10 (tíz) számozott oldalból és 5 (öt) lapból álló jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt, 10 (tíz) eredeti példányban jóváhagyólag írja alá.

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

Kelt: Budapest, 2024.

---

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat  
képviselésében: ... polgármester  
Alapító

Készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2024.

dr. Jancsár György

KASZ: 36062174