



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. április 10-i rendkívüli ülésére
a 1014 Budapest, Dísz tér 12. szám alatti épület
társasháztulajdont alapító okiratának elfogadására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest, belterület 6474 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület Dísz tér 12. szám alatt található, 833 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű – lakóépület rendeltetésű – ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület Dísz tér 12. Társasház (a továbbiakban: Társasház) nével és címmel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint a nemzeti vagyronról 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 nyilvántartott, Budapest, belterület 6474 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület Dísz tér 12. szám alatt található ingatlanon történő társasház alapításához 7206/1718/2024. adatszolgáltatási iktatószámmon készített és a BFKH Földhivatali Főosztály által 1006569650002025/600647. iktatószámmon 2025. február 4. napján záradékolt változási vázrajz, valamint z URBS Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vállalkozó által készített és az Önkormányzat részére átadott műszaki dokumentáció alapján az Ingatlanon a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, Budapest I. kerület Dísz tér 12. szám 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, 14 darab lakást, 5 darab tárolót, 2 darab padlást, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.

A Lakástörvény 51. § (2) bekezdésében rögzített rendelkezéseknek megfelelően az Önkormányzat lefojlytatta 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 társasház 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 2025. évi költségvetéséről szóló 3/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok kormányzati funkció K3 Dologi kiadások kiemelt előirányzatsorán rendelkezésre áll.

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

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 12. szám alatti épület társasháztulajdönt alapító okiratának elfogadásáról

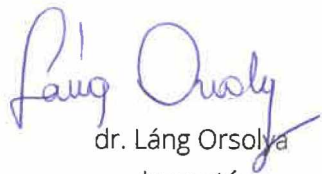
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 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 6474 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület Dísz tér 12. szám alatt alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon történő társasházalapításhoz, a társasháztulajdönt alapító okirat tervezetét a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy az alapító okiratot és a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2025. május 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
igazgató

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

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



Kis Tímea
igazgató

Gazdasági Igazgatóság

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

4. A HATÁROZAT MELLÉKLETE

Társasház alapító okirat

Budapest, 2025. április „7.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

A
Budapest I. kerület, Dísz tér 12. 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 6474 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Dísz tér 12. szám alatt található, 833 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület, Dísz tér 12. 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 6474/0/A/1 – 6474/0/A/21 helyrajzi számokon vegye nyilvántartásba, és ezek vonatkozásában a tulajdonjogot Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító javára jegyezze be. A Társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használati jogával kerülnek az Alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a törvény és a jelen alapító okirat rendezi.

ELŐZMÉNYEK

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

AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA

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

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262

A Társasház épülete az I. kerületben, a várfalon belüli területen található. Az épület műemléki környezetben foglal helyet. A zártos beépítésű épület az évszázadok során folyamatosan alakult, többszöri átépítése révén létrejött vegyes anyagú szerzeteket jellemzik, amely pl. a függőleges tartószerkezetek változó vastagságában is nyomon követhető. A földszinti részek többségében boltozatos födémekkel, míg az emeletek gerendás födémszerkezettel rendelkeznek. Kutatások alapján kétemeletes, belsőudvaros, körülépített, két utcára néző lakóház. Az 1960-ban összeállított műemléki kutatások alapján eredetileg egy középkori lakóház állt, mely nagyrészt megsemmisült a török ostromok alatt. Nem sokkal az ostromot követően Buda későbbi polgármestere, Salgari Péter állította helyre az épületet, akinek Werlein István báró, budai kamarai adminisztrátor adományozta ingyen a házat, melynek tulajdonosa 1783-ig a Salgari család volt. Ezek után Gótz Ferenc gyógyszeráros vette meg. Később, 1845-ben Walheim Nep. János birtokába került, aki kétemeletes klasszicista bérházzá alakította át, majd 1913-ban a már ifj. gróf Edelsheim Gyula Lipót tulajdonába lévő ház neobarokk homlokzatot kapott. 1952-ben a többi fővárosi lakóházzal együtt államosítva lett. Az épület 1944-ben a világháborús ostrom során romos állapotba került, díszteri szárnyának déli fele szinte teljesen megsemmisült. Sétány felőli részét 1949-ben építették újjá, a teljes helyreállításra pedig 1959-60-ban került sor. A műemléképület homlokzatát 1975-ben újraszínezték, 1984-ben pedig B kategóriás felújítási tervek készültek rá.

Főhomlokzata szimmetrikus, 7 tengelyes, horizontális tagolású, padlásszinten nyeregvetővel. Kemény mészkö keretes kapuja a középső tengelyen helyezkedik el. Tőle jobbra egy törökkori ablakkeret maradvány látható jó állapotban megőrizve. 18 ablakkeret van a két emeletes homlokzaton, mind jó állapotban lévők. Az ablakok felett konzolos alátámasztású védőpárkányok találhatóak. A főpárkány faragott kőlemezekből álló kazettás párkány. Hátsó homlokzata egy emeletes, falsíkja architektúra nélküli. Földszinti ablakai félköríves, az első emeletiek egyenes záródásúak.

Az épület kapualjában két festéssel mázolt durvamészkö ajtókeret, az udvaron pedig két szintén durvamészkö pinceablak található. A bástyasétányi szárny földszinti északi és déli szobáiban helyreállított barokk-kori festések láthatóak.

A.) ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház neve: Budapest I. kerület, Dísz tér 12. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület, Dísz tér 12.
3. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 2. pontja szerint műemlék.
4. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 3. pontja szerint kiemelten védett régészeti területnek is minősül a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
5. Az Ingatlan a tulajdoni lap I. rész 4. pontja szerint műemléki jelentőségű területnek is minősül a 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapra a 314558/1/2007/07.11.29 bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
6. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
7. A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152979/1/2021/21.08.24 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, 14 darab lakást, 5 darab tárolót, 2 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 Képviselő-testület .../.... (...) önkormányzati határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviselőként történő aláírására.
12. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, födém, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakásokon, illetve nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségeken fizikailag belül van.
13. A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: Közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
14. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

15. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, 211210-015. munkaszámú, és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 1006569650002025/600647 iktatószámom záradékolt változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m ²)
I.	Pinceszint	közlekedő	5,99

II.	Pinceszint	lépcsőház	16,93
III.	Pinceszint	közlekedő	39,77
IV.	Pinceszint	pincelépcső	4,18
V.	Földszint	kapualj	58,84
VI.	Földszint	lépcsőház	32,78
VII.	Földszint	belső udvar	94,17
VIII.	Földszint	lépcsőház	5,21
IX.	Földszint	lichthof	1,44
X.	Földszint	lichthof	1,43
XI.	1. emelet	lépcsőház	26,25
XII.	1. emelet	közlekedő	23,42
XIII.	1. emelet	függőfolyosó	39,32
XIV.	1. emelet	lépcsőház	25,12
XV.	1. emelet	közlekedő	5,50
XVI.	1. emelet	lichthof	1,38
XVII.	2. emelet	lépcsőház	22,04
XVIII.	2. emelet	közlekedő	23,42
XIX.	2. emelet	függőfolyosó	39,32
XX.	2. emelet	lépcsőház	24,52

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XXI. Telek: 833 m²
- XXII. Bejárati kapu.
- XXIII. 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.
- XXIV. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XXV. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XXVI. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékeig, közös gázvezetékek az elzárókig.
- XXVII. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XXVIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig.

- XXIX. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerezett berendezési tárgy.
16. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: Közös költség) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli, kivéve, ha a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően szabályozza a Közös Költség viselés szabályait.
17. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkorai tulajdonosait megilleti a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek, az épület szerkezete, berendezései és felszerelési tárgyai közös használatának joga, a közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek. Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlanrész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 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 mindenkorai tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
20. Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti falak, kéménypillér, stb.) mindaz a szerkezeti elem, beépített szerelvény és létesítmény, amely az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezi és nincs felsorolva a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” című fejezetben, különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a belső közműhálózat és berendezési tárgyai, áteresztő csapjai és az azok utáni részek a fogyasztásmérőbe való becsatlakozásig.
21. Külön tulajdonba kerül a lakásokban kiépített telekommunikációs hálózat kábelrendszere, illetve ennek tartozékai, ezeket a kiépítő és jelszolgáltató szervezetek a szolgáltatási feltételek alapján és a szolgáltatás tartama alatt a tulajdonukban tartják.

C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK

22. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi lakások, valamint a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanok.

23. Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.
24. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
25. A tulajdonostárs köteles:
- 25.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
- 25.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezéseit;
- 25.3. lehetővé tenni és tőrní, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül;
- 25.4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét;
26. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, tárolók teljes egész és két tizedes jegyben kifejezett m² együttes hasznos alapterületeinek az összes ilyen egységhez viszonyított arányában – a nevezőben 10 000 hányadban – kerül meghatározásra azzal, hogy a kerekítés szabályait alkalmazva a tizedes számoknál 5 és azt meghaladó értékeknél felkerekítve, míg 4 és annál kisebb számoknál lefelé kerekítve kerül meghatározásra a számláló.
27. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott épületrészek és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:
- 27.1. A pinceszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pinceszint 1. szám alatt található, 6474/0/A/1 helyrajzi számú, 48,80 m², kerekítve 49 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
1.1	tárolóhelyiség	48,80
A tároló területe összesen:		48,80
A tároló területe kerekítve:		49

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 258/10 000

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 pinceszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pinceszint 2. szám alatt található, 6474/0/A/2 helyrajzi számú, 88,97 m², kerekítve 89 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
2.1	tárolóhelyiség	32,37
2.2	tárolóhelyiség	39,39
2.3	tárolóhelyiség	17,21
A tároló területe összesen:		88,97
A tároló területe kerekítve:		89

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 470/10 000

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

27.3. A pinceszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Pinceszint 3. szám alatt található, 6474/0/A/3 helyrajzi számú, 14,94 m², kerekítve 15 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
3.1	tárolóhelyiség	14,94
A tároló területe összesen:		14,94
A tároló területe kerekítve:		15

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 79/10 000

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 pinceszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Pinceszint 4. szám alatt található, 6474/0/A/4 helyrajzi számú, 6,96 m², kerekítve 7 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
4.1	tárolóhelyiség	6,96
A tároló területe összesen:		6,96
A tároló területe kerekítve:		7

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 37/10 000

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

27.5. A pinceszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Pinceszint 5. szám alatt található, 6474/0/A/5 helyrajzi számú, 28,68 m², kerekítve 29 m² alapterületű tároló, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
5.1	tárolóhelyiség	28,68
A tároló területe összesen:		28,68
A tároló területe kerekítve:		29

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 152/10 000

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

27.6. A földszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6474/0/A/6 helyrajzi számú, 123,84 m², kerekítve 124 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
6.1	szoba	45,22
6.2	hall	22,17
6.3	gardrób	5,80
6.4	közlekedő	9,66
6.5	konyha	8,03
6.6	fürdő	10,23
6.7	fürdő	2,22
6.8	háló	7,43
6.9	szoba	13,08
A lakás területe összesen:		123,84
A lakás területe kerekítve:		124

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 654/10 000

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 földszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6474/0/A/7 helyrajzi számú, 99,08 m², kerekítve 99 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
7.1	szoba	9,99
7.2	kamra	2,43
7.3	wc	1,17
7.4	közlekedő	8,29
7.5	konyha	8,47
7.6	közlekedő	11,41
7.7	hall	26,28
7.8	fürdő	6,19
7.9	szoba	24,85
A lakás területe összesen:		99,08
A lakás területe kerekítve:		99

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 523/10 000

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

27.8.A földszinti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6474/0/A/8 helyrajzi számú, 114,86 m², kerekítve 115 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
8.1	közlekedő	6,36
8.2	hall	21,69
8.3	közlekedő	2,35
8.4	wc	0,90
8.5	fürdő	7,55
8.6	közlekedő	14,63
8.7	konyha	7,43

8.8	szoba	25,69
8.9	szoba	28,26
A lakás területe összesen:		114,86
A lakás területe kerekítve:		115

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 607/10 000

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

27.9. A földszinti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6474/0/A/9 helyrajzi számú, 52,69 m², kerekítve 53 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
9.1	szoba	11,80
9.2	szoba	13,91
9.3	konyha	4,63
9.4	közlekedő	4,05
9.5	wc	1,09
9.6	kamra	1,34
9.7	szoba	9,86
9.8	gardrób	6,01
9.9	fürdő	0,00
A lakás területe összesen:		52,69
A lakás területe kerekítve:		53

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 278/10 000

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

27.10. A földszinti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Földszint 5. szám alatt található, 6474/0/A/10 helyrajzi számú, 59,91 m², kerekítve 60 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
10.1	szoba	37,37
10.2	fürdő	5,17

10.3	közlekedő	6,93
10.4	kamra	2,38
10.5	konyha	6,28
10.6	gardrób	1,78
A lakás területe összesen:		59,91
A lakás területe kerekítve:		60

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 316/10 000

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

- 27.11. Az I. emeleti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, I. Emelet 6. szám alatt található, 6474/0/A/11 helyrajzi számú, 78,59 m², kerekítve 79 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
11.1	közlekedő	13,79
11.2	konyha	5,06
11.3	szoba	29,38
11.4	szoba	15,77
11.5	közlekedő	2,59
11.6	tárolóhelyiség	4,21
11.7	fürdő	5,52
11.8	wc	2,27
A lakás területe összesen:		78,59
A lakás területe kerekítve:		79

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

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

- 27.12. Az I. emeleti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, I. Emelet 7. szám alatt található, 6474/0/A/12 helyrajzi számú, 172,04 m², kerekítve 172 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
12.1	konyha	16,87

12.2	közlekedő	7,45
12.3	hall	27,47
12.4	szoba	44,49
12.5	szoba	22,83
12.6	közlekedő	7,36
12.7	fürdő	8,55
12.8	közlekedő	2,31
12.9	közlekedő	4,08
12.10	közlekedő	5,32
12.11	wc	1,95
12.12	kamra	2,36
12.13	szoba	12,46
12.14	szoba	8,54
A lakás területe összesen:		172,04
A lakás területe kerekítve:		172

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 909/10 000

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

- 27.13. Az I. emeleti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, I. Emelet 8. szám alatt található, 6474/0/A/13 helyrajzi számú, 80,34 m², kerekítve 80 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
13.1	szoba	9,98
13.2	konyha	11,12
13.3	kamra	1,96
13.4	fürdő	4,65
13.5	közlekedő	7,21
13.6	hall	18,84
13.7	szoba	26,58
A lakás területe összesen:		80,34
A lakás területe kerekítve:		80

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 424/10 000

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási

egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 27.14. Az I. emeleti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, I. Emelet 9. szám alatt található, 6474/0/A/14 helyrajzi számú, 109,64 m², kerekítve 110 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
14.1	közlekedő	8,47
14.2	szoba	11,34
14.3	gardrób	2,79
14.4	wc	1,05
14.5	konyha	14,98
14.6	fürdő	8,26
14.7	gardrób	6,38
14.8	szoba	22,93
14.9	szoba	33,44
A lakás területe összesen:		109,64
A lakás területe kerekítve:		110

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 579/10 000

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

- 27.15. Az I. emeleti alaprajzon 15. sorszámmal jelölt, I. Emelet 10. szám alatt található, 6474/0/A/15 helyrajzi számú, 54,18 m², kerekítve 54 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
15.1	szoba	10,76
15.2	szoba	22,03
15.3	közlekedő	5,37
15.4	konyha	6,59
15.5	fürdő	9,43
A lakás területe összesen:		54,18
A lakás területe kerekítve:		54

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 286/10 000

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.,

adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 27.16. A II. emeleti alaprajzon 16. sorszámmal jelölt, II. Emelet 11. szám alatt található, 6474/0/A/16 helyrajzi számú, 86,34 m², kerekítve 86 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
16.1	szoba	18,43
16.2	szoba	30,44
16.3	fürdő	5,36
16.4	közlekedő	3,52
16.5	étkező	14,48
16.6	konyha	8,77
16.7	közlekedő	4,00
16.8	wc	1,34
A lakás területe összesen:		86,34
A lakás területe kerekítve:		86

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 456/10 000

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

- 27.17. A II. emeleti alaprajzon 17. sorszámmal jelölt, II. Emelet 12. szám alatt található, 6474/0/A/17 helyrajzi számú, 169,59 m², kerekítve 170 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
17.1	szoba	27,63
17.2	szoba	53,39
17.3	hall	16,66
17.4	gardrób	1,94
17.5	közlekedő	2,69
17.6	fürdő	4,42
17.7	közlekedő	14,67
17.8	wc	1,60
17.9	zuhanyzó	1,84
17.10	gardrób	1,84

17.11	közlekedő	7,21
17.12	konyha	14,43
17.13	szoba	12,49
17.14	szoba	8,78
A lakás területe összesen:		169,59
A lakás területe kerekítve:		170

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 896/10 000

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

- 27.18. A II. emeleti alaprajzon 18. sorszámmal jelölt, II. Emelet 13. szám alatt található, 6474/0/A/18 helyrajzi számú, 90,19 m², kerekítve 90 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
18.1	szoba	25,96
18.2	közlekedő	5,62
18.3	fürdő	6,67
18.4	gardrób	19,04
18.5	konyha	11,18
18.6	kamra	3,62
18.7	wc	0,91
18.8	közlekedő	3,66
18.9	szoba	13,53
A lakás területe összesen:		90,19
A lakás területe kerekítve:		90

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 476/10 000

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

- 27.19. A II. emeleti alaprajzon 19. sorszámmal jelölt, II. Emelet 14. szám alatt található, 6474/0/A/19 helyrajzi számú, 54,64 m², kerekítve 55 m² alapterületű lakás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

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

19.1	szoba	12,19
19.2	szoba	21,61
19.3	közlekedő	3,89
19.4	fürdő	3,97
19.5	kamra	3,21
19.6	konyha	9,77
A lakás területe összesen:		54,64
A lakás területe kerekítve:		55

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 289/10 000

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

- 27.20. A tetőszinti alaprajzon 20. sorszámmal jelölt, Tetőszint 15. szám alatt található, 6474/0/A/20 helyrajzi számú, 88,06 m², kerekítve 88 m² alapterületű padlás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
20.1	padlástér	29,21
20.2	padlástér	58,85
20.3	búvótér	0,00
A padlás területe összesen:		88,06
A padlás területe kerekítve:		88

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 465/10 000

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

- 27.21. A tetőszinti alaprajzon 21. sorszámmal jelölt, Tetőszint 16. szám alatt található, 6474/0/A/21 helyrajzi számú, 270,72 m², kerekítve 271 m² alapterületű padlás, amely az alábbi helyiség(ek)ből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Helyiség megnevezése	Teljes alapterület (m ²)
21.1	lépcső	2,15
21.2	lépcső	2,19
21.3	padlástér	266,38
A padlás területe összesen:		270,72

A padlás területe kerekítve:	271
-------------------------------------	------------

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1431/10 000

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 Földhivalt, hogy a társasház alapítás kerüljön bejegyzésre az alábbiak szerint:
- 29.1. a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket a földrészlettel együtt vegye nyilvántartásba a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, amelyen
- 29.1.1. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemlék jellege,
- 29.1.2. kerüljön feltüntetésre a Társasház kiemelten védett régészeti terület jellege a 2/2005. (I.24.) NKÖM rendelet értelmében, a 100005/1/2005/05.03.01 bejegyző határozat alapján, továbbá
- 29.1.3. kerüljön feltüntetésre a Társasház műemléki jelentőségű terület jellege is a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, a 314558/1/2007/07.11.29 bejegyző határozat alapján;
- 29.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat, tárolókat és padlásokat pedig 1-21. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként vegye nyilvántartásba, a külön-lapokat nyissa meg, a különlapokon a tulajdonjog kettős jogcímen, az Alapító tulajdonos megszerzésének eredeti jogcímen (eredeti rangsorának feltüntetésével), és a társasház alapításra vonatkozó eredeti felvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre a külön tulajdonú ingatlanok jogszabályban meghatározott adatainak feltüntetésével.
30. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi terhek szerepelnek:
- 30.1. A tulajdoni lap III. rész 1. pontjában 67401/1/2012/11.10.05 számon bejegyzésre került 5 m² területre vezetékjog az Elmű Hálózati Kft. (cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) javára.
- Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/1. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.

30.2.A tulajdoni lap III. rész 2. pontjában 152979/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világorökségről 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 képviselőre megbízza és meghatalmazza a Dr. Szatmári Csaba ügyvédet (5600 Békéscsaba, Luther utca 10., KASZ: 36069262). Dr. Szatmári Csaba ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen Alapító Okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
36. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.
Alapító a jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Kelt: Budapest, 2025. [***]

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

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

Dr. Szatmári Csaba ügyvéd
KASZ: 36069262