

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült a **Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. Társasház 2024. szeptember 16. napján 17:30 órakor** a társasház székhelyén (1123 Budapest, XII. kerület, Táltos utca 14.) megtartott közgyűlésén.

A közös képviselő megállapítja, hogy jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok 10.000/10.000 tulajdoni hányad képviselőiben.

A közgyűlés a megjelölt 10.000/10.000 tulajdoni hányad képviselőire tekintettel határozatképes.

### 1. Napirendi pont

Közgyűlés útszűgyviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása, napirend elfogadása-határozathozatal

Jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000

**1/2024.09.16. számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással az alábbi útszűgyviselők személyét fogadja el:

Levezető elnök:	Fekete Gyula
Jegyzőkönyvvezető:	Fekete Gyula
Jegyzőkönyv-hitelesítők:	Mucza Krisztián Ferenc, Hochbaum Gábor

Jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000

**2/2024.09.16. számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással elfogadja a napirendi pontokat.

Jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000

**3/2024.09.16. számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással elfogadja a határozati jegyzőkönyv vezetését.

A levezető elnök a közgyűlést megnyitja.

### 2. Napirendi pont

A Társasház tetőterének a közös tulajdonból való kivétele és értékesítése, továbbá az ehhez kapcsolódó szerződések megkötése.

**4/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló, a Társasház Alapító Okiratában a közös tulajdonnál XX sorszám alatt felvett **tetőter megnevezésű helységből 58 m<sup>2</sup> nagyságú területet kivieszi** a közös tulajdonból és **értékesíti Berky Tibor József** (sz. név: Berky Tibor József; anyja sz. neve: Mészáros Margit; születési hely és idő: Budapest, 1958. június 13. ; lakcím:1104 Budapest, Szlávay u. 65; adóazonosító jele: 8334002289) **tulajdonostárs részére a 172/2024 munkaszámú vázrajz alapján** az ingatlanforgalmi szakértői véleményben szereplő **6.800.000,-Ft azaz Hatmillió-nyolcszázezer forint értékben**. A közös tulajdonból elidegenítésre kerülő ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése fejében Berky Tibor József vállalja a tulajdonában lévő 7841/A/14 helyrajzi számú ingatlan felett lévő tetőrész és tetőszerkezet teljes körű felújítását.

Amennyiben a tetőtér felújítás költségei az ajánlatban meghatározott összeget bármely okból meghaladják, úgy a többletköltség vevő kockázatára esik, azokat viselni köteles, és a Társasházzal szemben ebből fakadóan többlet követelést nem támaszthat, a felújítási munkálatokat az ajánlatnak megfelelően elvégezni vagy elvégeztetni köteles.

J# 9-2  
a

**5/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló, a Társasház Alapító Okiratában a közös tulajdonnál XX sorszám alatt felvett **tetőtér megnevezésű helységből 46 m<sup>2</sup> nagyságú területet kivési a közös tulajdonból és értékesíti Király Judit Melinda** (sz. név: Király Judit Melinda.; anyja sz. neve: Miszi Veronika Klára; születési hely és idő: Budapest, 1973. február 21.; lakcím: 1038 Budapest Dózsa György u. 21. A ép.; adóazonosító jele: 8387673714) **tulajdonostárs részére a 172/2024 munkaszámú vázrajz alapján az ingatlanforgalmi szakértői véleményben szereplő 5.100.000,- Ft azaz Ötmillió-egyszázezer forint értékben.** A közös tulajdonból elidegenítésre kerülő ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése fejében Király Judit Melinda vállalja a tulajdonában lévő 7841/A/12 helyrajzi számú ingatlan feletti lévő tetőrész és tetőszerkezet teljes körű felújítását.

Amennyiben a tetőtér felújítás költségei az ajánlatban meghatározott összeget bármely okból meghaladják, úgy a többletköltség vevő kockázatára esik, azokat viselni köteles, és a Társasházzal szemben ebből fakadóan többlet követelést nem támaszthat, a felújítási munkálatokat az ajánlatnak megfelelően elvégezni vagy elvégeztetni köteles.

**6/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló, a Társasház Alapító Okiratában a közös tulajdonnál XX sorszám alatt felvett **tetőtér megnevezésű helységből 178 m<sup>2</sup> nagyságú területet kivési a közös tulajdonból és értékesíti az Újítók Mérnökiroda Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1134 Budapest, Lehel u. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-867528; adószám: 13678072-2-41; képviseli: Újj Viktor) **részére a 172/2024 munkaszámú vázrajz alapján az ingatlanforgalmi szakértői véleményben szereplő 30 600 000 Ft, azaz Harmincmillió-hatszáz ezer forint értékben.**

A közös tulajdonból elidegenítésre kerülő ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése fejében az Újítók Kft. a társasház tetőterét teljeskörűen felújítja, továbbá felújítja a belső homlokzator, a kapualj lépcsőház függőfolyosóját, és a felső függőfolyosó aljzatot is. Továbbá a társaság vállalja az alsó szint szigetelését, a felső szinten a kábelcsatornák besüllyesztését a falba, a teljes korlátrendszer kifestetését és 1 db biztonsági kamera beszerelését a lépcsőház bejáratához, a közgyűlés elé tárt építési műszaki tervdokumentáció szerinti tartalommal.

Amennyiben a tetőtér felújítás és a közös tulajdoni részek felújításának költségei az ajánlatban meghatározott összeget bármely okból meghaladják, úgy a többletköltség a beruházó/vevő kockázatára esik, azokat viselni köteles, és a Társasházzal szemben ebből fakadóan többlet követelést nem támaszthat, a felújítási munkálatokat az ajánlatnak megfelelően elvégezni vagy elvégeztetni köteles.

### 3. Napirendi pont

A Társasház tetőterének és osztatlan közös tulajdonban álló épületrészek felújítása.

**7/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul a Társasház tetőterének és tetőszerkezetének teljes körű átalakításához, továbbá a társasház osztatlan közös tulajdonban álló épületrészek felújításához.

### 4. Napirendi pont

A Társasház Alapító Okiratának módosítása.

**8/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a Társasház Alapító Okiratot módosítja, akként, hogy a közös tulajdonnál XX. sorszám alatt felvett tetőtér megnevezésű helységből 58 m<sup>2</sup> nagyságú területet hozzá alapítja Berky Tibor József (sz. név: Berky Tibor József; anyja sz. neve: Mészáros Margit; születési hely és idő: Budapest, 1958. június 13. ; lakcím:1104 Budapest, Szlávay u. 65; adóazonosító jele: 8334002289) 7841/A/14 helyrajzi szám alatt felvett és természetben a 1123 Budapest, Táltos utca 14. I em. 7. szám alatt felvett ingatlanához, a 172/2024 munkaszámú vázrajz szerint.

JH G. L.  
red

**9/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a Társasház Alapító Okiratot módosítja, akként, hogy a közös tulajdonnál XX. sorszám alatt felvett tetőtér megnevezésű helységből 46 m<sup>2</sup> nagyságú területet hozzá alapítja Király Judit Melinda (sz. név: Király Judit Melinda.; anyja sz. neve: Mísi Veronika Klára; születési hely és idő: Budapest, 1973. február 21.; lakcím: 1038 Budapest Dózsa György u. 21. A ép.; adóazonosító jele: 8387673714) 7841/A/12 helyrajzi szám alatt felvett és természetben a 1123 Budapest, Táltos utca 14. I. em. 5. szám alatt felvett ingatlanához, a 172/2024 munkaszámú vázrajz szerint.

**10/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a Társasház Alapító Okiratot módosítja, akként, hogy az osztatlan közös tulajdonból két külön albtételen kivessi a közös tulajdonnál XX. sorszám alatt felvett tetőtér megnevezésű ingatlanból 178 m<sup>2</sup> nagyságú területet, a 172/2024 munkaszámú vázrajz szerint.

### 5. Napirendi pont

Az Alapító Okirat módosítására, a kettő ingatlan adásvételi szerződés és egy ingatlan adásvételi szerződéssel vegyes vállalkozási szerződés aláírására felhatalmazott személyek. A szükséges eljárásokra és az okiratok elkészítésére, ellenjegyzésére az ügyvédi meghatalmazás megadása.

**11/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy felhatalmazza a közös képviselet részéről Fekete Gyulát, illetve Várnagy György és Zsiborás Gergő tulajdonostársakat, hogy a fenti helyiségekre megkötött ingatlan adásvételi szerződéseket, az ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést, valamint az ennek eredményeképpen módosított társasházi Alapító okiratot aláírják, azzal a megkötéssel, hogy az önkormányzati tulajdon vonatkozásában, annak tulajdoni arányában, az ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést, valamint a módosított társasházi Alapító okiratot a XII kerület polgármestere írja alá közvetlenül.

**12/2024.09.16 számú határozat:** A közgyűlés 9474/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 526/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy meghatalmazza a Fazekas Ügyvédi Irodát (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 18-20., képv.: Dr. Fazekas Róbert, ügyvéd) hogy a társasházi Alapító okirat módosítását elvégezze, az ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést megszerkessze és ellenjegyezze, a Társasház az Alapító okirat módosítás valamint a tulajdonjog bejegyzésre irányuló földhivatali eljárásban, az ügyvédi törvényben meghatározottak szerint képviselje. A meghatalmazott ügyvéd munkadíját, az alapító okirat módosítás, az ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés, valamint az ezzel kapcsolódó földhivatali eljárások vonatkozásában felmerülő díjakat, illetékeket az Újítók Kft, Berky Tibor József és Király Judit Melinda viselik.

A levezető elnök a közgyűlést bezárja

K. m. f.



levezető elnök  
Fekete Gyula



jegyzőkönyvvezető  
Fekete Gyula



jegyzőkönyv-hitelesítő  
Mucza Krisztián Ferenc



jegyzőkönyv-hitelesítő  
Hochbaum Gábor

Ellenjegyzem:

Budapest, 2024. szeptember 16.

dr. Fazekas Róbert ügyvéd 1055 Bp., Falk Miksa u. 18-20. I. em. 2A  
KASZ.:36059865

Fazekas Róbert ügyvéd

1055 Bp., Falk Miksa u. 18-20. I. em. 2A

KASZ.:36059865



XI/271/2026 1

1  
002

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült a Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. Társasház 2026. május 20. napján 17:30 órakor a társasház székhelyén (1123 Budapest, XII. kerület, Táltos utca 14.) megtartott közgyűlésén.

A közös képviselő megállapítja, hogy jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok 7973/10.000 tulajdoni hányad képviselőjében.

A közgyűlés a megjelent 7973 / 10.000 tulajdoni hányad képviselőjére tekintettel határozatképes.

### 1. Napirendi pont

Közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők) megválasztása, napirend elfogadása-határozathozatal

Jelenlévők tulajdoni hányada 7973/10.000

1/2026.05.20. számú határozat: A közgyűlés 7973 /10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 0 /10.000 tulajdoni hányad tartózkodással az alábbi tisztségviselők személyét fogadja el:

Levezető elnök: Fekete Gyula  
Jegyzőkönyvvezető: Fekete Gyula  
Jegyzőkönyv-hitelesítők: Várnagy Györgyöt és Hochbaum Gábort

XI / 271 / 7 / 2026

Jelenlévők tulajdoni hányada 7973 /10.000

2/2026.05.20. számú határozat: A közgyűlés 7973 /10.000 tulajdoni hányad igen, 0 /10.000 tulajdoni hányad nem, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással elfogadja a napirendi pontokat.

Jelenlévők tulajdoni hányada 7973 /10.000

3/2026.05.20. számú határozat: A közgyűlés 7973 /10.000 tulajdoni hányad igen, 0 /10.000 tulajdoni hányad nem, 0 /10.000 tulajdoni hányad tartózkodással elfogadja a határozati jegyzőkönyv vezetését.

A levezető elnök a közgyűlést megnyitja.

2. napirendi pont: A Társasház tetőterének adásvétel útján történő értékesítése és a folyamatok előrehaladásával kapcsolatos adatok aktualizálása

4./2026. 05.20. számú határozat: A közgyűlés 7447/10.000 tulajdoni hányad igen, 526 /10.000 tulajdoni hányad nem, 0 /10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy az alábbiakat tudomásul veszi:

A Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. Társasház (továbbiakban: Társasház) a 2024. szeptember 16-án, 17 óra 30 perces kezdettel megtartott Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) 94,74%-os IGEN szavazattal megszavazta a Társasház alapító okiratában "XX. tetőtér" (továbbiakban: „Tetőtér”) megnevezésű padlástér értékesítését, amely az alapterületének teljes egészét érintette.

A Közgyűlés fentiekben megadott időpontjára a Társasház alapító okiratának (továbbiakban: „Alapító Okirat”) módosításához szükséges változási vázrajz (továbbiakban: „Változási Vázrajz”) elkészült, és a 7206/2038/2024 itatószámom benyújtott Változási Vázrajz 2024. november 19-én a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalában elfogadó záradékolásra és nyilvántartásba vételre került.

A Változási Vázrajz alapján megállapítható, hogy a Tetőtér teljes területe 282 m<sup>2</sup>, ami 58 m<sup>2</sup> / 46 m<sup>2</sup> / 89 m<sup>2</sup> / 89 m<sup>2</sup> részekből áll, amely részterületek a szükséges és elkészült értékbecslések (továbbiakban: „Értékbecslés”) vonatkozásában azok értékelhető, hasznos alapterületével vehető



12BP00509926

**figyelembe**, amely részterületek így **50 m<sup>2</sup> / 37,5 m<sup>2</sup> / 140 m<sup>2</sup>** alapterületet jelentenek, amely területeket az Értékbecslések mellékletei is megjelenítene.

Berky Tibor részére 58 m<sup>2</sup>-es Tetőtéri rész kerül eladásra, amelyet a lakásával összeépítve kíván a továbbiakban hasznosítani. A hasznosítási tervek alapján az értékbecsléskor figyelembe vehető Tetőtéri rész hasznos alapterülete a beépítést követően 50 m<sup>2</sup> lesz.

Király Judit részére 46 m<sup>2</sup>-es Tetőtéri rész kerül eladásra, amelyet a lakásával összeépítve kíván a továbbiakban hasznosítani. A hasznosítási tervek alapján az értékbecsléskor figyelembe vehető Tetőtéri rész hasznos alapterülete a beépítést követően 37,5 m<sup>2</sup> lesz.

Az Újítók Kft. részére 178 m<sup>2</sup>-es Tetőtéri rész kerül eladásra. A hasznosítási tervek alapján az értékbecsléskor figyelembe vehető Tetőtéri rész hasznos alapterülete a beépítést követően 140 m<sup>2</sup> lesz.

Berky Tibor sajnálatos halála után felesége, Berkyné Kiss Andrea az elkészített ingatlan adásvételi szerződésben néhai Berky Tibor József vevő helyébe lép és a szerződésben foglalt jogosultság és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges nyilatkozatot megadta.

A 7841/0/A/11 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, XII. kerület, Táltos utca 14. 1. em. 4. szám alatti ingatlant Rédey Zoltán Ferenc tulajdonostárs értékesítette Nagy Péter részére. Nagy Péter, mint Rédey Zoltán Ferenc tulajdonostárs jogutódja a Társasház 2024. szeptember 16. napján megtartott közgyűlésén elfogadott határozatok és az alapján létrejött ingatlan adásvételi szerződések és alapító okirat módosítás tartalmát teljeskörűen megismerte, azokkal egyetértett és azokat magára nézve kötelező érvényűnek ismerte el, a szükséges nyilatkozatot megadta.

A beépítés során egy új, ún. vendégfödém készül a meglévő fafödém fölé a padlástér teljes területén, a meglévő kubus, tetősík alatt. Az új lépcsőház és a tetőtéri szinten lévő közlekedő folyosó szintén a jelenlegi tetősík alatt kerül kialakításra.

A Felek (Társasház, Tulajdonosok, Vevők, Vállalkozó) kölcsönösen megállapodnak abban és elfogadják, hogy a felmért, a tervezett és a későbbi kivitelezés során megvalósult állapot méreteltérései nincsenek kihatással a vételárra. Az Alapító Okirat első körös módosítását a Földhivatalban már záradékolt Változási Vázrajz alapján a Vevők elkészítették, annak aláírására az Adásvételi Szerződések aláírásával együtt kerül sor. Az Alapító okirat végső módosítására a beépítést követően, az elkészült lakások ismételt Változási Vázrajzai alapján kerül sor, amelyben a padlástéri közlekedő területek és az elkészült lépcsőház mindösszesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel közös tulajdonba kerülnek.

**5/2026.05.20.számú határozat:** : A közgyűlés 7447 /10.000 tulajdoni hányad igen, 526 /10.000 tulajdoni hányad nem, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a jelen Közgyűlés **4/2026. 05.20. számú határozatában** rögzített adatok, tények és események ismeretében a Közgyűlés feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy hatályban tartja a 2024. szeptember 16-án elfogadott Közgyűlési Határozatokat, valamint **tudomásul veszi és támogatja** mind az Alapító Okirat, mind az Adásvételi Szerződések, mind a Vállalkozási Szerződés tekintetében a jelen közgyűlés **4/2026. 05.20. számú határozatában** rögzített pontosításokat és módosításokat.

Az önkormányzat képviselője elmondja, hogy az illetékes bizottság és a testület fog döntést hozni azért szavaz nemmel egyenlőre.

### **3. Napirendi pont**

2025 évi beszámoló elfogadása

A közös képviselő ismerteti a 2025 év bevételeit és kiadásait. A közgyűlés megtárgyalta a tavalyi év elszámolását.

**6./2026. 05.20. számú határozat:** A közgyűlés 7973 /10.000 tulajdoni hányad igen, 00 /10.000 tulajdoni hányad nem, 0 /10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a 2025 évi beszámolót elfogadja és a felmentvényt a közös képviselő részére megadja.

**4. Napirendi pont**

2026 évi költségterv elfogadása

A közös képviselő ismerteti a 2026 évi költségterv bevételeit és kiadásait. A közgyűlés megtárgyalta a költségtervet, a fizetendő közös költség mértéke nem változik.

**7./2026. 05.20. számú határozat:** A közgyűlés 7973 /10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 0 /10.000 tulajdoni hányad tartózkodással feltétlen és visszavonhatatlan módon úgy határoz, hogy a 2026 évi költségtervet elfogadja.

A levezető elnök a közgyűlést bezárja 18.30-kor

K. m. f.



levezető elnök  
Fekete Gyula



jegyzőkönyvvezető  
Fekete Gyula



jegyzőkönyv-hitelesítő  
Hochbaum Gábor

jegyzőkönyv-hitelesítő  
Várnagy György

Ellenjegyzem:

Budapesten, 2026. május 20.

dr. Fazekas Róbert ügyvéd

KASZ:36059865

