

# JEGYZŐKÖNYV

amely készült a Budapest, XII. Városmajor u. 53/a. sz. alatti Társasház  
2026. május 14-i közgyűléséről

**Helye:** a Bp. XII. ker. Városmajor u. 53/a. II. em. 9. sz. alatti lakás  
**Jelen vannak:** Önkormányzat részéről: 22 %  
Magán tulajdonosok: 78 %  
**Összesen:** 100 %  
a mellékelt jelenléti ív szerint.

Jelenlévők javaslatot tettek a jkv. felvételében közreműködő személyekre:

- levezető és jkv. vezető: Németh Gábor
- hitelesítő: Hegedűs Gyöngyi
- hitelesítő: Kovarik Kornélia

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.  
Levezető szavazásra bocsátja a közreműködő személyek elfogadását.

**1./2026 (2026.05.14.) TH sz. Határozat:**

A Közgyűlés a közreműködő személyeket egyhangú szavazással elfogadta.

A levezető ismerteti a napirendi pontokat (a meghívó szerint), és szavazásra bocsátja azok elfogadását.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

**2./2026 (2026.05.14.) TH sz. Határozat:**

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadja a napirendi pontokat.

A levezető ismerteti a Társasház 2025. évi gazdálkodásának elszámolását, és szavazásra bocsátja annak elfogadását.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

**3./2026 (2026.05.14.) TH sz. Határozat:**

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadja a 2025. évi beszámolót.

A levezető ismerteti a Társasház 2026. évi költségtervét, és szavazásra bocsátja annak elfogadását.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

**4./2026 (2026.05.14.) TH sz. Határozat:**

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadja a 2026. évi költségtervet.

A levezető ismerteti a költségtervből számolt 2026. évi közös költség mértékét.

**A közös költség nem emelkedett.** Levezető szavazásra bocsátja a 2026. évi közös költség mértékének elfogadását.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

**5./2026 (2026.05.14.) TH sz. Határozat:**

A Közgyűlés egyhangú szavazással elfogadja a 2026. évi közös költség mértékét.

Németh Gábor közös képviselő tájékoztatja közgyűlést, hogy a 2025. április 28. napján megtartott közgyűlésen a közösség elvi hozzájárulását adta az 6. és 7. napirendi pontban foglalt értékesítésekhez, amely alapján Kovarik Kornélia tulajdonostárs/vevő elkészítette a padlástér pontos területi adatait tartalmazó a Forplan Bt. által készített 011/2025. munkaszámú változási vázrajzot, amely záradékolásra került a földhivatal által, valamint Ligeti Ádám tulajdonostárs vevő rendelkezésre bocsátotta a tároló területi adatait tartalmazó alaprajzot.

Kovarik Kornélia vevő vételi ajánlata a dr. Hegedűs Ádám ügyvéd által elkészített adásvételi szerződés alapján:

A vevő meg kívánja vásárolni a Társasház Tulajdont Alapító Okirata III/A. pontjának, 1./XIX. alpontjában meghatározott 14,82 m<sup>2</sup> területű tetőtéri lépcsőházból 7,52 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt és III/A. pontjának, 1./XXII. alpontjában meghatározott 137,02 + 16,58 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű padlásteret. A Forplan Bt. által készített 011/2025. munkaszámú változási vázrajz alapján a kialakításra kerülő önálló padlástér hasznos alapterülete 76 m<sup>2</sup>, amely az alapító okirat módosítását követően 6853/5/A/12 helyrajzi számú, padlástér megnevezésű albetétet fog képezni, amelyhez a közös tulajdonból 132/1000-ed eszmei hányad tartozik. A vevő ajánlata alapján az fent meghatározott padlásteret 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió forint vételár ellenében vásárolja meg a tulajdonostársaktól, amelynek megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

Közös képviselő tájékoztatja a közgyűlést, hogy az adásvétel tárgyát képező külön tulajdonná alakított ingatlanból lakás kerül kialakításra vevő által, melynek költségei a vevőt terhelik.

Az előzetes vizsgálatok alapján a társasház tetőszerkezetének olyan hiányosságai vannak, melyek javítási, felújítási munkák elvégzését kívánják meg, és amelynek költségei – tekintettel a tetőszerkezet közös tulajdoni jellegére - a társasházat terhelik. Tekintettel arra, hogy a tetőszerkezet felújítása jelentős részben a vevő érdekkörébe tartozik, hiszen a beépítés szoros velejárója, így nem képezi a vételár részét, azonban közös terület révén a társasház is élvezzi a felújítás előnyeit vevő ajánlata a tetőszerkezet felújítási költségeinek viselése tárgyában az, hogy, annak teljes költsége megfizetését vevő vállalja, a jelen adásvételi jogügylet alapján történő tulajdonjogszerzése eredményessége esetén.

Vevő a tetőszerkezet felújítását (Nyáry Péter faanyagvédelmi szakértő, Bécser Pál statikus szakértő által meghatározott munkák) a 2025. január 30. napján kelt árajánlatban foglaltak szerint vállalja elvégeztetni a kialakításra kerülő 6853/5/A/12 helyrajzi számú albetét kizárólagos tulajdonjoga részére történő jogerős bejegyzését követően, az átalakításra kiadott jogerős építési engedély birtokbavételétől számított 18 hónapon belül, amelynek költsége Ribányi József szakértő által meghatározottak szerint 16.091.723 Ft, Tizenhatmillió-kilencvenegyezer-hétszázhuszónhárom forint. Az árajánlat jelen jegyzőkönyv 3. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.

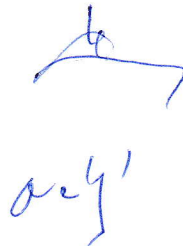
Jelen lévő dr. Hegedűs Ádám ügyvéd tájékoztatja a közgyűlést, hogy a Tht. 10. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát és ahhoz kapcsolódóan az alapító okiratot akkor módosíthatja, ha a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége azzal egyetért.

Németh Gábor közös képviselő a padlástér Kovarik Kornélia vevő részére történő, jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetben foglalt ajánlat tartalma szerinti értékesítéséről szóló döntést szavazásra bocsátja.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.



Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda  
Dr. Hegedűs Ádám ügyvéd  
6800 Hódmezővásárhely, Hódi Pál u. 1. 2. lph. fszt. 1.  
Aroszám: 19253299-2-06  
Szlsz.: 10/00158-1927914-1100005  
KASZ: 36079579



**6/2026 (2026.05.14.) TH számú határozat**

A közgyűlés 70,1 % igen szavazat, 29,9% nem szavazat és 0 % tartózkodás mellett elhatározza, hogy a jelen jegyzőkönyv 1. sz. mellékletét képező ajánlatot elfogadja.

Vételi ajánlat elfogadó nyilatkozat:

Alulírott felek, mint a társasház tulajdonosai:

úgy határozzunk, hogy Kovarik Kornélia tulajdonostársától származó, a jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékletét képező

- 76 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű Budapest XII. kerület belterület 6853/5/A/12. helyrajzi számú, padlástér megnevezésű ingatlanra - amelyhez a közös tulajdonból 132/1000-ed eszmei hányad tartozik - vonatkozó,

- 10.000.000 Ft, azaz Tízmillió forint vételárat és

- a tetőszerkezet felújítási költségeinek viselésére vonatkozó kötelezettségvállalást (a meghívó 3. sz. mellékletében foglalt munkák) tartalmazó

vételi ajánlatot elfogadjuk,

Ezzel egyidejűleg a társasház úgy határoz, hogy a Társasház Tulajdont Alapító Okirata III/A. pontjának, 1./XIX. alpontjában meghatározott 14,82 m<sup>2</sup> területű tetőtéri lépcsőházból 7,52 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt és III/A. pontjának, 1./XXII. alpontjában meghatározott 137,02 + 16,58 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű padlásteret egy rendeltetési egységként, azaz a Forplan Bt. által készített 011/2025. munkaszámú változási vázrajzon meghatározott, összesen 76 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű önálló padlásteret (a továbbiakban: padlástér), mely önálló ingatlanként volt kialakítható, külön tulajdonná alakítja. A padlástér Budapest XII. kerület belterület 6853/5/A/12 helyrajzi számú, padlástér megnevezésű albetétet fog képezni, amelyhez a közös tulajdonból 132/1000-ed eszmei hányad fog tartozni.

A közgyűlés elhatározza az alapító okirat módosítását a kialakított külön tulajdonú padlástér közös tulajdonból történő törlése és a külön tulajdonú ingatlanrészek feltüntetése, valamint a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változása vonatkozásában, amelyre vonatkozó módosított rendelkezések szövegezését külön határozatban fogadják el, tekintettel a jelen közgyűlés 2. napirendi pontjára, amely döntés szintén alapító okirat módosítást, így a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változását igényelheti, annak elfogadása esetén.

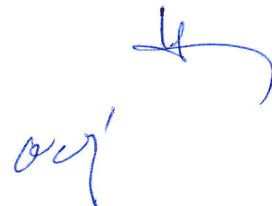
A közgyűlés a Tht. 10 § (2) bekezdése alapján dönt a külön tulajdonná alakított padlástér ingatlanrész elidegenítéséről, amely alapján kijelentik, hogy a jelen jegyzőkönyv 1. számú mellékleteként az adásvételi szerződést aláírják. A közgyűlés elhatározza, hogy az önálló padlástér megnevezésű ingatlan bejegyzéséhez, és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot adásvételi szerződésben és annak mellékleteiben megteszik, illetve elhatározzák, hogy jelen határozatban is, hogy ehhez feltétlen és visszavonhatatlan a hozzájárulásukat adják. A vételár eladókat az albetéteik alapján a közös tulajdonból őket megillető eszmei hányad arányában illeti meg.

A közgyűlés a Tht. 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

Ligeti Ádám vevő vételi ajánlata a dr. Hegedűs Ádám ügyvéd által elkészített adásvételi szerződés alapján:



Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda  
Dr. Hegedűs Ádám ügyvéd  
6800 Hódmezővásárhely, Hód Pál u. 1. 2. lph. fszt. 1.  
Adószám: 19252299-2-06  
Szlsz.: 10/00158-6227914-51100005  
KÖSE: 56079579



A vevő meg kívánja vásárolni a Társasház Tulajdont Alapító Okirata III/A. pontjának, 1./XVI. alpontjában meghatározott 7,20 m<sup>2</sup> területű tároló ingatlanrészt, amely az alapító okirat módosítását követően 6853/5/A/13 helyrajzi számú, tároló megnevezésű albetétet fog képezni, amelyhez a közös tulajdonból 12/1000-ed eszmei hányad tartozik. A vevő ajánlata alapján a fent meghatározott tárolót 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint vételár ellenében vásárolja meg a tulajdonostársaktól, amelynek megfizetésére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

Németh Gábor közös képviselő a tároló Ligeti Ádám vevő részére történő, jelen jegyzőkönyv 2. számú mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetben foglalt ajánlat tartalma szerinti értékesítéséről szóló döntést szavazásra bocsátja.

A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

#### **7/2026 (2026.05.14.) TH számú határozat**

*A közgyűlés 70,1 % igen szavazat, 29,9 % nem szavazat és 0 % tartózkodás mellett elhatározza, hogy a jelen jegyzőkönyv 2. sz. mellékletét képező ajánlatot elfogadja. Vételi ajánlat elfogadó nyilatkozat:*

*Alulírott felek, mint a társasház tulajdonosai:*

*úgy határozunk, hogy Ligeti Ádám tulajdonostársától származó, a jelen jegyzőkönyv 2. számú mellékletét képező*

*- 7,20 m<sup>2</sup> alapterületű Budapest XII. kerület belterület 6853/5/A/13. helyrajzi számú, tároló megnevezésű ingatlanra - amelyhez a közös tulajdonból 12/1000-ed eszmei hányad tartozik - vonatkozó,*

*- 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint vételárat tartalmazó vételi ajánlatot elfogadjuk.*

*Ezzel egyidejűleg a társasház úgy határoz, hogy a Társasház Tulajdont Alapító Okirata III/A. pontjának, 1./XVI. alpontjában meghatározott 7,20 m<sup>2</sup> területű tárolót (a továbbiakban: tároló), mely önálló ingatlanként volt kialakítható, külön tulajdonná alakítja. A tároló Budapest XII. kerület belterület 6853/5/A/13 helyrajzi számú, tároló megnevezésű albetétet fog képezni, amelyhez a közös tulajdonból 12/1000-ed eszmei hányad fog tartozni.*

*A közgyűlés elhatározza az alapító okirat módosítását a kialakított külön tulajdonú tároló közös tulajdonból történő törlése és a külön tulajdonú ingatlanrészek feltüntetése valamint a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változása vonatkozásában, amelyre vonatkozó módosított rendelkezések szövegezését külön határozatban fogadják el, tekintettel a jelen közgyűlés 1. napirendi pontjára, amely döntés szintén alapító okirat módosítást, így a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változását igényelheti, annak elfogadása esetén.*

*A közgyűlés a Tht. 10 § (2) bekezdése alapján dönt a külön tulajdonná alakított tároló ingatlanrész elidegenítéséről, amely alapján kijelentik, hogy a jelen jegyzőkönyv 2. számú mellékleteként az adásvételi szerződést aláírják. A közgyűlés elhatározza, hogy az önálló tároló megnevezésű ingatlan bejegyzéséhez, és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot adásvételi szerződésben és annak mellékleteiben megteszik, illetve elhatározzák, hogy jelen határozatban is, hogy ehhez feltétlen és visszavonhatatlan a hozzájárulásukat adják.*

*A vételár eladókat az albetéteik alapján a közös tulajdonból őket megillető eszmei hányad arányában illeti meg.*

*Ezzel egyidőben a Társasház törli a 6853/5/A/11 hrsz-ú mosókonyha korábbi tulajdonosának nem behajtható 84.500,-Ft-os tartozását.*

A közgyűlés a Tht. 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A tulajdonostársak között beszélgetés alakul ki arról, hogy a fenti eladásokból az őket megillető vételár részletet a Társasház részére célzott befizetésként juttatják. A XII. Kerületi Önkormányzat tulajdonostárs képviselője előadja, hogy nincs felhatalmazása az őket megillető vételár sorsáról nyilatkozni.

A tulajdonostársak az Önkormányzat képviselőjén kívül egyhangúan akként nyilatkoznak, hogy az őket megillető vételár részletet a Társasháznak utalják célzott befizetésként, akként, hogy az ügyvédi letéti számláról ezen összegek a Társasház bankszámlájára kerüljenek kiutalásra, amelyet felújítási alapba helyez a Társasház.

Tulajdonostársak javasolják, hogy a padlástér vonatkozásában elkészített, Kovarik Kornélia vevővel megkötendő adásvételi szerződés kerüljön kiegészítésre azon rendelkezéssel, hogy a vevő a megszerzett albetét tulajdonjogát kizárólag akként értékesítheti, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt, általa vállalt feltételeket a vele szerződő harmadik személy vevő vagy vevők maradéktalanul vállalják, azaz a tető felújítás Társasházra eső költségeit megfizetni vállalják, az építési engedélyt a szerződésben vállalt határidőben megszerzik és az átalakítási munkálatokat a vállalt határidőben befejezik.

Németh Gábor közös képviselő felkéri Dr. Hegedűs Ádám ügyvédet, hogy tájékoztassa a közgyűlést a fenti döntések alapján létrejött albetétek alapján kialakuló, egyes külön tulajdonú ingatlanrészekhez tartozó eszmei hányadokról és az alapító okirat módosításra kerülő rendelkezéseiről:

Dr. Hegedűs Ádám ügyvéd előadja, hogy az önálló ingatlanként kialakított padlástér és tároló létrejötté alapján a társasházban az eszmei hányadok változása a következőképp következik be:

6853/5/A/1	67 / 1000
6853/5/A/2	67 / 1000
6853/5/A/3	87 / 1000
6853/5/A/4	80 / 1000
6853/5/A/5	67 / 1000
6853/5/A/6	121 / 1000
6853/5/A/7	80 / 1000
6853/5/A/8	67 / 1000
6853/5/A/9	123 / 1000
6853/5/A/10	80 / 1000
6853/5/A/11	17 / 1000
6853/5/A/12	132 / 1000
6853/5/A/13	12 / 1000

Ezen túlmenően az alapító okirat módosításra került a közös tulajdonra vonatkozó felsorolás tekintetében a lépcsőház, padlástér és tároló vonatkozásában, valamint beépítésre került a két új albetét. Eljáró ügyvéd a közgyűlés elé terjeszti a Társasház Tulajdon Alapító Okirat fenti változásokkal egybefoglalt tervezetét, amelynek elfogadását kéri a közgyűléstől. A változásokkal egybefoglalt Társasház Tulajdon Alapító Okirat jelen jegyzőkönyv **3. számú mellékletét** képezi. A levezető megállapítja, hogy a közgyűlés **határozatképes**.

Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda  
Dr. Hegedűs Ádám ügyvéd  
6900 Hódmezővásárhely, Hódi Pál ut. 1. 2. lph. fszt. 1.  
Adószám: 19252291-2-06  
Szlisz.: 10700150-62927914-51100005  
KASZ: 30070570

**8/2026 (2026.05.14.) TH számú határozat**

A Közgyűlés 70,1 % igen szavazat, 29,9 % nem szavazat és 0 % tartózkodás mellett elfogadja, hogy az önálló ingatlanként kialakított padlástér és tároló létrejötte kapcsán a társasházban az eszmei hányadok változása a következőképp következik be:

6853/5/A/1	67 / 1000
6853/5/A/2	67 / 1000
6853/5/A/3	87 / 1000
6853/5/A/4	80 / 1000
6853/5/A/5	67 / 1000
6853/5/A/6	121 / 1000
6853/5/A/7	80 / 1000
6853/5/A/8	67 / 1000
6853/5/A/9	123 / 1000
6853/5/A/10	80 / 1000
6853/5/A/11	17 / 1000
6853/5/A/12	132 / 1000
6853/5/A/13	12 / 1000

és azzal egyidejűleg elfogadja a jelen jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képező változásokkal egybefoglalt Társasház Tulajdont Alapító Okirat rendelkezéseit.

Több hozzászólás nem lévén a levezető elnök a közgyűlést .....- kor berekesztette.

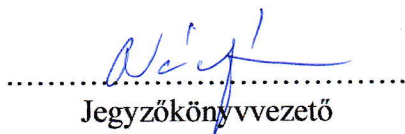


Kmf.

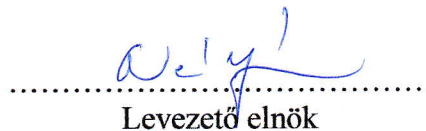
Jegyzőkönyv hitelesítő



Jegyzőkönyv hitelesítő



Jegyzőkönyv vezető



Levezető elnök

Mellékletek:

1. Padlástér adásvételi szerződés
2. Alagsori tároló adásvételi szerződés
3. Módosított Társasházi Tulajdont Alapító Okirat

**Ellenjegyzem Budapesten, 2026. május 14. napján:**

**Dr. Hegedűs Ádám**  
**ügyvéd**  
**KASZ: 36079579**

Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda  
Dr. Hegedűs Ádám ügyvéd  
6800 Hódmezővásárhely, Nódi Pál u. 1. 2. lph. fszt. 1.  
Adószám: 19253299-2-06  
Számsz.: 10700150-62927914-51100005  
KASZ: 36079579

# JELENLÉTI ÍV

a Budapest XII. Városmajor u. 53/a. sz. alatti Társasház 2026.05.14-i  
közgyűléséről

Mosókonyha 2,0 %

Alagsor 1. 7,9 %

Fsz. 2. 7,9 %

Fsz. 3. 10,1 %

Fsz. 4. 9,3 %

I.em. 5. Önkormányzat 7,9 %

I.em. 6. Önkormányzat 14,1 %

I.em. 7. 9,3 %

II.em. 8. 7,9 %

II.em. 9. 14,3 %

II.em. 10. 9,3 %

DR. HEGEDŰS ANDRÁS  
ÜGYVÉD

