JEGYZŐKÖNYV A TÁRSASHÁZ KÖZGYŰLÉSÉRŐL

Társasház _____ · Közgyűlés ____ . ____ . _____

A társasház neve és címe

A közgyűlés időpontja és helye (nap, óra, hely)

A külön tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek száma

Az összes tulajdoni hányad (az alapító okirat szerinti, például ____ / ____)

Összehívás (ellenőrizze a közgyűlés megnyitása előtt)

- ☐ Minden tulajdonostársat írásban meghívtak, és a meghívót kifüggesztették. Elküldés napja: _____ (legkésőbb nyolc nappal a közgyűlés előtt, a sürgős eset kivételével; Tht. 33. § (1)–(2) bekezdés).
- ☐ A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt is meghívták (Tht. 33. § (3) bekezdés).
- ☐ A meghívó tartalmazta a Tht. 34. § (1) bekezdése szerinti elemeket, a megismételt közgyűlés időpontját is.
- ☐ Ez a megismételt közgyűlés, mert az eredeti közgyűlés nem volt határozatképes (Tht. 37. § (1)–(2) bekezdés). Az eredeti közgyűlés időpontja: _____.

A közgyűlés tisztségviselői (megválasztásuk az első napirendi pont)

Szerep	Név	Lakás vagy helyiség
Levezető elnök		
Jegyzőkönyvvezető (ugyanaz is lehet, mint az elnök; Tht. 34. § (3) bekezdés)		
Hitelesítő tulajdonostárs (1.)		
Hitelesítő tulajdonostárs (2.)		

Jelenléti ív (a jegyzőkönyv melléklete; a meghatalmazott neve a távol lévő tulajdonostárs soránál)

Lakás vagy helyiség	Tulajdonostárs vagy meghatalmazott neve	Tulajdoni hányad	Aláírás

Lakás vagy helyiség	Tulajdonostárs vagy meghatalmazott neve	Tulajdoni hányad	Aláírás

A határozatképesség megállapítása (Tht. 36. §)

1. Jelen lévő tulajdoni hányad a megnyitáskor: _____ az összes _____ -ből. A közgyűlés akkor határozatképes, ha az összes tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak (Tht. 36. § (1) bekezdés).
2. A határozatképességet a megnyitás után és az egyes napirendekről szóló szavazás előtt a megválasztott levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg (Tht. 36. § (2) bekezdés). A szavazások előtti ellenőrzés eredménye a határozatok táblázatában szerepel.
3. Megismételt közgyűlés esetén: a közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes (Tht. 37. § (3) bekezdés). Ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányt követel meg, ennek hiányában határozat nem hozható.
4. Szavazás: a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog (Tht. 38. § (1) bekezdés). Ha a törvény másképp nem rendelkezik, a határozat a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel születik (Tht. 38. § (2) bekezdés).
5. Elektronikus részvétel (csak ha az SZMSZ lehetővé teszi; Tht. 38. § (4) bekezdés): [ ] nem volt [ ] volt, az SZMSZ szerint: _____.

Napirendek és határozatok (a szavazatokat tulajdoni hányadban adja meg, nem fejenként)

Napirendi pont és a határozat szó szerinti szövege	Jelen lévő hányad a szavazás előtt	Igen	Nem	Tartózkodott	Szükséges arány és eredmény
1. A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a két hitelesítő megválasztása:					
2. _____					
3. _____					
4. _____					
5. _____					
6. _____					

A tárgyalt napirendek összefoglalása (Tht. 39. § (1) bekezdés d) pont)

1. napirendi pont: _____

2. napirendi pont: _____

3. napirendi pont: _____

Minden határozat szerkezete (Tht. 28. § (2) bekezdés)

1. Szó szerint tartalmazza a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, és ha a teljesítés érdekében feltételeket szavaztak meg, a határozat végrehajtásának módját vagy feltételeit.
2. A határozatok melletti hányadok a jelen lévő tulajdoni hányadra vonatkoznak; a meghatalmazottak nevét a jelenléti ív és a Határozatok Könyve is rögzíti (Tht. 39. § (1) bekezdés b) pont, 44. § (2) bekezdés b) pont).
3. A közös képviselő megválasztása, felmentése és díjazása a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik (Tht. 28. § (1) bekezdés d) pont), az éves elszámolás és a költségvetés elfogadása szintén (28. § (1) bekezdés e) pont). Szavazati arány: _____ (alapesetben a jelen lévő tulajdoni hányad egyszerű többsége; Tht. 38. § (2) bekezdés).

Különös arányt igénylő kérdések (jelölje, ha napirenden voltak; a lista nem teljes)

☐ A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás vállalása: a tulajdonostársak egyhangú határozata (Tht. 38. § (3) bekezdés). Szavazás: _____.

☐ Az alapító okirat módosítása: valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása, ha a törvény másként nem rendelkezik (Tht. 10. § (1) bekezdés). Szavazás: _____.

☐ Kamerarendszer a közös tulajdonú részeken: az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többség (Tht. 25. § (1) bekezdés). Szavazás: _____.

☐ Az SZMSZ megállapítása: az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbség (Tht. 14. § (1) bekezdés). Szavazás: _____.

☐ A hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal terhelése: a hátralékos tulajdonostárs nem szavazhat, a hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni (Tht. 30. § (1)–(2) bekezdés). Szavazás: _____.

☐ Egyéb, a törvényben meghatározott arány: _____.

Egyéb közlemények

1. A napirenden nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet (Tht. 34. § (4) bekezdés). Közlések (határozat nélkül): _____.

A jegyzőkönyv után (a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke)

☐ A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető aláírta, és a két megválasztott hitelesítő hitelesítette (Tht. 39. § (2) bekezdés).

☐ A jelenléti ív a jegyzőkönyvhöz van mellékelve.

☐ A határozatokat bevezettem a Közgyűlési Határozatok Könyvébe, évenkénti bontásban: időpont, a határozatképesség aránya, a határozatok szó szerint, a jelenlévők vagy meghatalmazottaik neve, a tulajdoni hányad szerint leadott igen, nem és tartózkodott szavazatok, a végrehajtás módja és időpontja, elmaradás esetén az indok (Tht. 44. § (1)–(2) bekezdés).

☐ A határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen kifüggesztettem. Kifüggesztés napja: _____ (Tht. 39. § (4) bekezdés).

☐ Az SZMSZ írásbeli értesítést ír elő: [ ] nem [ ] igen; ha igen, az értesítést a kifüggesztéssel egyidejűleg elküldtem minden tulajdonostársnak (Tht. 39. § (4) bekezdés).

Levezető elnök

Név, aláírás, dátum

Jegyzőkönyvvezető

Név, aláírás, dátum

Hitelesítő tulajdonostárs

Név, aláírás, dátum

Hitelesítő tulajdonostárs

Név, aláírás, dátum

A Unitify mintája példa, nem jogi dokumentum, és nem hivatalos nyomtatvány: az általunk olvasott szövegben hivatalos minta nem szerepel. A 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 2025. november 29-i állapotú szövegét és a 283/2026. (X. 22.) Korm. rendeletet 2026. november 17-én olvastuk. Amit az SZMSZ vagy a közgyűlés határoz meg, az üresen marad, vagy „az SZMSZ szerint” jelzést kap. Használat előtt egyeztessen a társasház jogi képviselőjével.