

a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni.

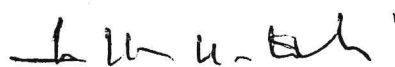
A törvény 13. § (3) bekezdése szerint a jelenleg az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést – az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni, amelyre vonatkozó igényét az egyházi fenntartónak **legkésőbb 2023. február 28-ig** be kell jelentenie a tulajdonos felé.

A tulajdonos személyében bekövetkező változás, közfeladat ellátását szolgálva célhoz kötve addig tart, ameddig az átruházásra kerülő vagyont köznevelési vagy szakképzési tevékenység folytatására használjuk. Úgy gondoljuk, hogy a tulajdonos és a fenntartó személyének egyesülése hatékonyabbá teszi a köznevelési vagy szakképzési feladataink ellátását szolgáló vagyon működtetését, felújítását, cseréjét, amivel az Önkormányzat számára anyagi terhet jelentő feladatokat vállalunk át.

Fentiek alapján bejelentem a Szeged-Csanádi Egyházmegye igényét arra, hogy a fenntartásunkban működő Savio Szent Domonkos Katolikus Általános Iskola és Óvoda nevű intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, az önkormányzat tulajdonát képező ingók és az intézményhez kapcsolódó ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a Szeged-Csanádi Egyházmegyére ruházza át. Természetesen szeretném Polgármester úr, illetve a képviselőtestület ez ügyben kialakított véleményét is megismerni.

Szeged, 2023. február 23.



  
Dr. Kiss-Rigó László  
püspök

*Felkerjesztés a mellékletre*



## SZEGED-CSANÁDI EGYHÁZMEGYE

6720 Szeged, Aradi vértanúk tere 2. ☒ 6701 Szeged, Pf. 178.

+36 (62) 420-932

egyhazmegye@szeged-csanad.hu

Iktatószám: 173/2023.

Lengyel Zsolt András úrnak  
polgármester  
Gerendás Község Önkormányzata  
5925 Gerendás  
Petőfi Sándor utca 2.

Kátsopronyi Községi Önkormányzati Hivatal Gerendási Kirendeltsége		
Érkezett:	2023 MÁRC 16	
#90-2	szám	Mell:
Előzetes:	Utózetes:	Hóddé:

Tisztelt Polgármester Úr!

Ez év február 23-án kelt levelemben tájékoztattam az illetékes polgármestereket arról, hogy 2022. december 22-én hatályba lépett a 2022. évi LXXVIII. törvény, mely az egyházi fenntartásban működő köznevelési és szakképző intézményeket szolgáló ingatlanok tulajdonjogáról rendelkezik.

A törvény célja egyértelműen az, hogy a nemzetiségi önkormányzatok által fenntartott intézményekhez hasonlóan, az egyházi fenntartású intézmények esetében is a fenntartói jog és a tulajdonjog egy kézbe kerülésével a fenntartói feladatok ellátása és kötelesek teljesítése a lehető legmagasabb szinten történjen, amennyiben lehetővé válik a relatív stabilitás következtében a stratégia kialakítása, illetve a tervezés az esetleges felújítás, bővítés, vagy bármilyen beruházás vonatkozásában, - mindez az adott településen ellátott gyermekek, tanulók javára, illetve oktatásuk, nevelésük szolgálatában.

Korábbi levelem célja az volt, hogy egyrészt az érintett polgármesterek, önkormányzati képviselők megismerjék a vonatkozó törvényt. Sokan ugyanis nem is tudtak róla. A törvény ismeretében pedig alakítsák ki véleményüket. Másrészt az igénybejelentésnek jogvesztő határideje volt 2023. február 28.

Az ügy nem politikai kérdés, bár egy-két elszigetelt esetben azzá próbálták tenni. Értesültem olyan esetről, hogy a polgármester bilincseket vizionált saját magára, vagy jelezte, hogy akár a Strasbourgi Európai Bírósághoz elmegy. Valójában adott esetben a fenntartó fordulhatna bírósághoz, de előre jelzem, hogy a Szeged-Csanádi Egyházmegye részéről ez semmilyen esetben sem fog megtörténni. Politikai szándékkal van, aki vagyonvesztést emleget. Valójában nem erről van szó, hiszen a tulajdonjog átadása esetén is a fenntartó kizárólag annak a feladatnak az ellátására használhatja az adott épületet, mellyel annak idején megbízták, amennyiben pedig ezt a köznevelési feladatot nem végzi tovább az egyházi fenntartó, akkor az épület tulajdonjoga a jelen törvény erejénél fogva visszazár az átadás előtti tulajdonosra.

Időközben a Szeged-Csanádi Egyházmegye kialakította véleményét a tulajdonjog igénylésének érvényesítésével kapcsolatban. Ezt nagymértékben orientálja a tény, hogy az elmúlt 9 évben az egyházmegye, mint fenntartó a 4 vármegyében közel 100 feladatellátási helyen működő köznevelési intézményeire pályázati forrásból 3,9 milliárd forintot, saját forrásból 900 millió forintot fordított, függetlenül attól, hogy az érintett épületek több mint 90 %-a önkormányzati tulajdonban van. Néhány esetben az önkormányzatok is általuk elnyert pályázat útján támogatni tudták a fenntartásunkban működő intézményeket.

A fentiek fényében a Szeged-Csanádi Egyházmegye az eddig kialakult hatékony együttműködést folytatva, mindent megtesz, hogy minél magasabb színvonalon tudja folytatni fenntartói feladatainak ellátását mindenhol, ahol erre korábban felkérték, azonban saját forrásból a már említett tervezhető felújításokhoz, bármilyen beruházásokhoz csak a fenntartás idején tulajdonában is lévő ingatlanok esetében tud támogatást nyújtani.

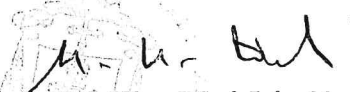
Ezért,

- amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy a vonatkozó törvény értelmében az érintett ingatlanok tulajdonjogát átadja a fenntartás idejére a fenntartónak, azt a Szeged-Csanádi Egyházmegye elfogadja;
- amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy a vonatkozó törvény által érintett ingatlanok tulajdonjogát nem adja át a fenntartónak, ezt a Szeged-Csanádi Egyházmegye tudomásul veszi, és jelenleg nem tesz lépéseket az igénybejelentés érvényesítése érdekében;
- amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy a vonatkozó törvény által érintett ingatlanok egy részének tulajdonjogát átadja a fenntartás idejére a fenntartónak, egy részét pedig megtartja (ennek több oka is lehet) ezt a Szeged-Csanádi Egyházmegye tudomásul veszi.

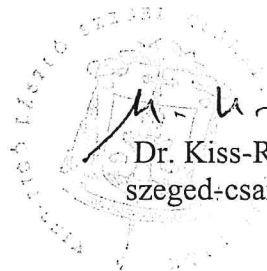
Kérem Polgármester urat, hogy a fentiekről szíveskedjen tájékoztatni a képviselőtestület tagjait. Dr. Lipcsei Imre, a Szeged-Csanádi Egyházmegye fenntartói feladatokat ellátó szervezetének (SZEGEKIF) főigazgatója szívesen áll rendelkezésre az ügyet érintő bármilyen kérdésben.

**Őszinte tisztelettel és üdvözlettel,**

**Szeged, 2023. március 13.**



Dr. Kiss-Rigó László  
szeged-csanádi püspök



**Feladó:** Dr. Farnas József <farnasj@farnas.hu>  
**Küldve:** hétfő 2023. augusztus 28 11:40  
**Címzett:** 'Lengyel Zsolt'; jegyzo@primcom.hu  
**Másolatot kap:** 'Dr. Petrovszki Attila'  
**Tárgy:** Küldés: Gerendás 617 alaprajz emelet A1, Gerendás 617 alaprajz földszint A1, Gerendás 617 hrsz társasház alapító okirat Iskola-tornaterem-szolg. lakás, Társasház műszaki leírás Gerendás 617 hrsz, területek Gerendás 617 hrsz  
**Mellékletek:** Gerendás 617 alaprajz emelet A1.pdf; Gerendás 617 alaprajz földszint A1.pdf; Gerendás 617 hrsz társasház alapító okirat Iskola-tornaterem-szolg. lakás.doc; Társasház műszaki leírás Gerendás 617 hrsz.doc; területek Gerendás 617 hrsz.xlsx

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Aljegyző Asszony!

Mellékelten csatolom a társasházi alapító okirat tervezetét, továbbá a kapcsolódó műszaki dokumentációt. (A korábbi műszaki dokumentációban apróbb javításokat kértünk még ma délelőtt is, így a jelen műszaki anyagot kérjük irányadónak tekinteni.)

Pár kommentár:

- Jelen idő szerint az ingatlan 1/1 tulajdonosa az Önkormányzat. Ekként tehát az Önkormányzat fogja kérni a tulajdonjoga alapján a társasház kialakítását. Ekként tehát a mostani egy ingatlanból lesz egy három helyrajzi számon osztott, három ingatlan és mindegyikre az Önkormányzatot fogják tulajdonosként visszajegyezni.
- Ezt követően kerül sor az ingatlanok közül a /2 helyrajzi számon kialakuló iskola átadására az Egyház javára.
- A használat és a költségviselés kapcsán már most rögzítettem azokat a szabályokat, melyekre korábban úgy nyilatkoztak, hogy az Egyház számára is elfogadható. Ekként tehát: a felújítási költségek használat arányában lesznek, de a rezsiköltségeket a tornaterem kapcsán az iskola tulajdonosa viseli. A tornaterem közös használatát - időbeosztás szerint vagy más precízebb formában - most megtenni nem lehetett, ha szükséges, arra lehet külön megállapodást készíteni.
- Miután a műszaki részek nincsenek záradékolva (földhivatali hivatalos ellenőrzésen még nem ment át) ezért a képviselőtestületi határozat olyan felhatalmazást adjon a Polgármester úrnak, hogy a szükséges technikai módosításokra, földhivatali hiánypótlás teljesítésére is kiterjedjen.
- A számszaki adatok ellentmondásosnak tűnhetnek, mert a hasznos alapterület és a teljes terület ellentmondásosnak tűnhet. Ez nem elírás, mert bizonyos területeket nem lehet hasznos alapterületbe belevenni. Lsd az exceles részt is ehhez.

Ha kérdés merül fel, akkor keressenek.

Üdv: Farnas József

# ALAPÍTÓ OKIRAT

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott tulajdonos - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.), a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései alapján, valamint jelen alapító okirat és annak mellékletét képező megosztási vázrajz szerint - társasházat alapít az **5925 Gerendás, Fürdő utca 14. szám** alatt található, 5686 m<sup>2</sup> telekterületen elhelyezkedő, kivett általános iskola megnevezésű és az ingatlan-nyilvántartásban **Gerendás, belterület 617 helyrajzi számon** felvett ingatlanon.

1. **A társasház közösség neve: Gerendás, Fürdő utca 14. számú 617 hrsz. társasház**  
A társasház tulajdonostársainak közössége az általa képviselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös-tulajdon terheit.

2. **Tulajdonos:**

- **Gerendás Község Önkormányzata** (székhely: 5925 Gerendás Petőfi utca 2., adószám: 15725462-2-04, törzskönyvi azonosító száma: 725460, statisztikai számjele: 15725462-8411-321-04, képviseli: Lengyel Zsolt András polgármester), mint **tulajdonos**

## II.

### **KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON, ILLETVE AZOK HASZNÁLATA**

A közös tulajdon mindösszesen **10.000/10.000-ed** eszmei tulajdoni hányadból áll.

1. **Közös tulajdon:**

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

- A földrészlet (5686 m<sup>2</sup>), amelyre a társasházi ingatlanrészek épültek.
- A teljes víz, villany, gáz, és szennyvízvezeték hálózat az utcai bekötési ponttól. A közművek a későbbiek folyamán szétválaszthatók, külön mérőórák szerelhetők fel, amiről külön megegyezést kell majd kötni.
- Az épület külső és közös falai, valamint a külső homlokzata.
- Az épület tető és födém szerkezete.
- A függő és lefolyó csatornák.
- Kerítés és kapu létesítmények.

## 2. Kizárólagos tulajdonban van:

Az egyes tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerül a társasház jogi jellegének megfelelően a társasház tulajdonú ingatlan az alábbi részletezéssel:

1. jelű épület.

### A társasház tulajdoni rész 617/A/1

Kizárólagos tulajdonosa az alapító okirat szerinti hányadban:

- 1/1 tulajdonban Gerendás Község Önkormányzata

Megnevezése: Szolgálati lakás

#### *Földszint:*

<i>1.1 Fürdő</i>	<i>3.09 m<sup>2</sup></i>
<i>1.2 Szoba</i>	<i>13.52 m<sup>2</sup></i>
<i>1.3 Szoba</i>	<i>17.11 m<sup>2</sup></i>
<i>1.4 Konyha</i>	<i>10.59 m<sup>2</sup></i>
<i>1.5 Közlekedő</i>	<i>2.85 m<sup>2</sup></i>
<i>Földszint összesen:</i>	<i>47.16 m<sup>2</sup></i>

*Hasznos alapterület összesen: 47.16 m<sup>2</sup>*

**Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése: 47 m<sup>2</sup>**

**Tartozik hozzá a társasházi eszmei tulajdoni hányadból 269/10.000-ed rész.**

2. jelű épület.

### A társasház tulajdoni rész 617/A/2

Kizárólagos tulajdonosa az alapító okirat szerinti hányadban:

- 1/1 tulajdonban Gerendás Község Önkormányzata

Megnevezése: Általános iskola

#### *Földszint:*

<i>2.1 Közlekedő</i>	<i>37.49 m<sup>2</sup></i>
<i>2.2 Tanterem</i>	<i>53.54 m<sup>2</sup></i>
<i>2.3 Tanterem</i>	<i>52.33 m<sup>2</sup></i>
<i>2.4 és Szélfogó</i>	<i>15.34 m<sup>2</sup></i>
<i>2.5 Foglalkoztató</i>	<i>20.88 m<sup>2</sup></i>

2.6 Étkező	54.94 m <sup>2</sup>
2.7 Zsibongó	55.20 m <sup>2</sup>
2.8 Mosdó-előtér	13.45 m <sup>2</sup>
2.9 Melegítő konyha	29.38 m <sup>2</sup>
2.10 Öltöző	6.61 m <sup>2</sup>
2.11 Kazánház	21.34 m <sup>2</sup>
2.12 Tároló	12.17 m <sup>2</sup>
2.13 W.C.	1.48 m <sup>2</sup>
2.14 Átvevő	5.94 m <sup>2</sup>
2.15 Mosdó	4.22 m <sup>2</sup>
2.16 Mosogató	8.71 m <sup>2</sup>
2.17 Mosléktároló	2.77 m <sup>2</sup>
<b>Földszint összesen:</b>	<b>395.79 m<sup>2</sup></b>

**Emelet:**

2.1 Női W.C.	16.36 m <sup>2</sup>
2.2 Közlekedő	37.80 m <sup>2</sup>
2.3 Tanterem	37.90 m <sup>2</sup>
2.4 Tanterem	55.67 m <sup>2</sup>
2.5 Tanterem	53.74 m <sup>2</sup>
2.6 Tanterem	51.95 m <sup>2</sup>
2.7 Zsibongó	86.84 m <sup>2</sup>
2.8 Tanterem	39.76 m <sup>2</sup>
2.9 Tanterem	57.17 m <sup>2</sup>
2.10 Szertár	17.14 m <sup>2</sup>
2.11 Iroda	17.15 m <sup>2</sup>
2.12 Iroda	17.06 m <sup>2</sup>
2.13 Tanári szoba	41.09 m <sup>2</sup>
2.14 Közlekedő	37.46 m <sup>2</sup>
<b>Emelet összesen:</b>	<b>567.09 m<sup>2</sup></b>

**Hasznos alapterület összesen: 947.54 m<sup>2</sup>**

**Ingtalan-nyilvántartásba történő bejegyzése: 948 m**

**Tartozik hozzá a társasházi eszmei tulajdoni hányadból 5.430/10.000-ed rész.**

### 3. jelű épület

#### A társasház tulajdoni rész 617/A/3

Kizárólagos tulajdonosa az alapító okirat szerinti hányadban:

- 1/1 tulajdonban Gerendás Község Önkormányzata

Megnevezése: Tornaterem

#### *Földszint:*

<i>3.1 Tornaterem</i>	<i>531.01 m<sup>2</sup></i>
<i>3.2 és Közlekedő-lépcső</i>	<i>18.65 m<sup>2</sup></i>
<i>3.3 és Fedett előtér</i>	<i>12.87 m<sup>2</sup></i>
<i>3.4 Szélfogó</i>	<i>12.79 m<sup>2</sup></i>
<i>3.5 Akadálym. W.C.</i>	<i>4.24 m<sup>2</sup></i>
<i>3.6 Női W.C.</i>	<i>2.01 m<sup>2</sup></i>
<i>3.7 Előtér</i>	<i>18.55 m<sup>2</sup></i>
<i>3.8 Előtér</i>	<i>11.35 m<sup>2</sup></i>
<i>3.9 Tároló</i>	<i>1.95 m<sup>2</sup></i>
<i>3.10 Közlekedő</i>	<i>59.34 m<sup>2</sup></i>
<i>3.11 Szertár</i>	<i>22.16 m<sup>2</sup></i>
<i>3.12 Mosdó-előtér</i>	<i>2.71 m<sup>2</sup></i>
<i>3.13 Férfi W.C.</i>	<i>8.49 m<sup>2</sup></i>
<i>3.14 Boylertér</i>	<i>7.56 m<sup>2</sup></i>
<i>3.15 Tanári szoba</i>	<i>16.48 m<sup>2</sup></i>
<i>3.16 Öltöző</i>	<i>18.55 m<sup>2</sup></i>
<i>3.17 Mosdó</i>	<i>14.08 m<sup>2</sup></i>
<i>3.18 Előtér</i>	<i>1.84 m<sup>2</sup></i>
<i>3.19 W.C.</i>	<i>1.38 m<sup>2</sup></i>
<i>3.20 W.C.</i>	<i>1.32 m<sup>2</sup></i>
<i>3.21 Előtér</i>	<i>1.84 m<sup>2</sup></i>
<i>3.22 Mosdó</i>	<i>13.74 m<sup>2</sup></i>
<i>3.23 Női öltöző</i>	<i>13.91 m<sup>2</sup></i>
<i>Földszint összesen:</i>	<i>782.71 m<sup>2</sup></i>

#### *Emelet/tetőtér*

<i>3.1 Tornaterem légtere</i>	<i>546.70 m<sup>2</sup></i>
<i>Emelet összesen:</i>	<i>546.70 m<sup>2</sup></i>

*Hasznos alapterület összesen: 751.19 m<sup>2</sup>*



**Ingyan-nyilvántartásba történő bejegyzése: 751 m<sup>2</sup>**

**Tartozik hozzá a társasházi eszmei tulajdoni hányadból 4.301/10.000-ed rész.**

## II.

### AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonos feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri és egyben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztálya 2. a társasházat alakítsa ki az ingatlan-nyilvántartásban, és ennek során a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítse, az egyes helyiségeket pedig a **Gerendás 617/A/1; 617/A/2; 617/A/3 helyrajzi számok** alatt a felsorolt közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdont jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A **Gerendás 617/A/1 hrsz-ú** ingatlant jegyezze le 47 m<sup>2</sup> területtel, szolgálati lakás megnevezéssel, 269/10000-ed eszmei hányaddal, s ezen albetétre jegyezze rá Gerendás Község Önkormányzat tulajdonjogát 1/1 tulajdoni részarány szerint.

A **Gerendás 617/A/2 hrsz-ú** ingatlant jegyezze le 948 m<sup>2</sup> területtel, általános iskola megnevezéssel, 5430/10000-ed eszmei hányaddal, s ezen albetétre jegyezze rá Gerendás Község Önkormányzat tulajdonjogát 1/1 tulajdoni részarány szerint.

A **Gerendás 617/A/3 hrsz-ú** ingatlant jegyezze le 751 m<sup>2</sup> területtel, tornaterem megnevezéssel, 4301/10000-ed eszmei hányaddal, s ezen albetétre jegyezze rá Gerendás Község Önkormányzat tulajdonjogát 1/1 tulajdoni részarány szerint.

## III.

### A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

#### 1. A társasházi tulajdon egysége:

A társasházban lévő önálló helyiségekből a 617/A/1 és a 617/A/2 helyrajzi számú ingatlanok a mindenkori tulajdonos kizárólagos használatában állnak.

A Gerendás 617/A/3 helyrajzi számon kialakított tornaterem ingatlan közös használatban marad a 617/A/2 helyrajzi számon felvett ingatlan mindenkori tulajdonosával.

Az épületek azon részei, továbbá berendezései, felszerelése, amelyek nincsenek közös tulajdonban, a mindenkori tulajdonosok kizárólagos tulajdonában vannak.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó ingatlan, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

Az önálló helyiségek és a közös tulajdonban maradt vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. A társasházi közös tulajdonból az egyes különingatlanokhoz kapcsolódó eszmei hányad a korábbi tulajdoni arányok és kizárólagos használati viszonyok figyelembe vétele mellett került meghatározásra a kerekítést figyelembe véve, a 10.000-ed viszonyszám felhasználása alapján.

## **2. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga:**

A tulajdonostársat a 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.

A tulajdonos külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelme érdekében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

## **3. A közös tulajdonban lévő épületrészek és telek birtoklása, használata:**

Az épülethez tartozó közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, amennyiben a felek a használatra vonatkozóan a jelen alapító okiratban nem hoztak külön rendelkezést. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A felek élhetnek azzal a lehetőséggel, hogy a közös tulajdonban lévő vagyonelemek vonatkozásában a kizárólagos használatot szabályozzák.

Az udvar kizárólagos használata a 617/A/2 helyrajzi számú ingatlanrész mindenkori tulajdonosát illeti azzal, hogy közlekedés céljára a többi albetét tulajdonosa, ill. azon albetétek használói is jogosultak.

### **1. Építkezés:**

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a külön tulajdonában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani. Ez alól kivétel a 617/A/3 hrsz-on lévő tornaterem ingatlan, melyen történő építkezéshez szükséges a 617/A/3 hrsz-on lévő ingatlan mindenkori tulajdonosának hozzájárulása.

Az építtető tulajdonostárs a külön tulajdonában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.