Eredetivel egyezik

TÁRSASÁGI SZERZŐDÉS

A/ Alulírott társberuházók:

1./ Általános Szolgáltató Szövetkezet Nagykanizsa, Ady E. u. 17-19.

2./ MSZMP Városi Bizottsága Nagykanizsa, Ady E.u.29.

3./ Városi Tanács Kórház-Rendelő Intézete Nagykanizsa, Fabik K.u.2-8. kivételével.

4./ GANZ MÁVAG Mozdony-Vagon és Gépgyár Budapest, VIII. Könyves K.krt.76.

5./ UNIVERZÁL Ipari Szövetkezet Zalaegerszeg, Könyök u.9.

6./ Zala megyei Patyolat Vállalat Nagykanizsa, Magyar u.86.sz.

nyílászárók kivételével,

megállapodnak abban, hogy a nagykanizsai 3049/54.hrsz.1124 m² területü uszótelken közös beruházásban felépülő SZOLGÁLTATÓ HÁZAT, a állami tulajdonban lévő ingatlanok kezeléséről szóló 6/1969./II.9./ Korm.sz.r. végrehajtására kiadott 6/1970./IV.8./ ÉVM- MÉM. PM. együttes rendelet 16.§.(1)/1/-bek. a./ pontja alapján társasházzá alakítják.

A társasház külön lapokban álló ingatlanként felvett egyes épületrészek a Magyar Állam, illetőleg a szerződő társadalmi szervek és szövetkezetek kizárólagos tulajdonába kerülnek.

B/ Az uszótelek, valamint a felülépitmény tulajdonközösségben maradó részeinek a tulajdonosai:

1/ Általános Szolgáltató Szövetkezet 2468/10000-ed arányban.

2/ A Magyar ÁLLam /kezelő/ MSZMP Központi Bizottsága -képviseli Párt Gazdasági és Ügykezelési Osztály - Budapest, Széchenyi rakpart 19./ 1593/10000-ad arányban.

3/ A Magyar Állam /kezelő Városi Tanács KH, Kórház-Rendelőintézet Nagykanizsa/ 2023/10000-ad arányban.

4/ A Magyar Állam /kezelő Ganz MÁVAG Mozdony- Vagon és Gépgyár Budapest/ 510/10000-ed arányban.

5/ UNIVERZÁL Ipari Szövetkezet Zalaegerszeg 1046/10000-ed arányban.

6/ A Magyar Állam /kezelő Zala megyei Patyolat Vállalat Nagykanizsa/ 2351/10000-ed arányban.

C/ Az alapitó okirat mellékletét képező tervrajzok és mu. irások szerint a B/ pontban rögzitett arányban a szerződő felek közös tulajdonában maradnak.

I. Az uszótelek,

II. Az épület alapjai, függőleges, vizszintes tartó szerkezetei, a külön tulajdonban álló helyiségekben lévő falak kivételével.

III. Az épület tetőzete, az azon lévő tetőfelépitmények, a szigetelések, az épület kéményei és szellőzői.

IV. Az épület homlokzati nyilászárói, a mellvédek, a korlátok, a külön tulajdonban álló épületrészekben lévő nyilászárók kivételével.

V. A csapadékelvezető csatornák és lefolyóvezetékek.

VI. A bejárati előterek, lépcsők, lépcsőpihenők, közlekedők.

VII. A közös helyiségben lévő elektromos vezetékhálózat az ott lévő fogyasztókészülékek.

VIII. Az épületet körülvevő járda. /227,43 m²/

IX. Mindazok a berendezések és felszerelések, amelyek a fentiek kiegészitésére vagy egyéb közös célra szolgálnak és azok is, amelyek a jövőben ilyen célra közös költségen szereznek be.

D/ Szerződő felek elkülönitett tulajdonába, birtokába, használatába kerülnek a következő épületrészek:

1/ Általános Szolgáltató Szövetkezet tulajdonai:

a/ Földszinten a következő helyiségek: 1 üvegraktár, 1 üvegesmühely, összesen 39.33 m² alapterülettel.

b/ Az emeleten a következő helyiségek: 1 cipészfelvevő, 1 váró, 1 miterem, 1 retus, 1zuhany, 1 mosdó, 5 WC előtér, 6 WC, 1 vizelde, 1 takaritószertár, 2 öltöző, 1 közlekedő, 1 ruhatár, 1 kozmetika, 1 női fodrászterem, 1 kazánház, 2 raktár, 1 szélfogó, 1 folyósó, 1 férfi fodrászterem, összesen: 261,81 m² alapterülettel.

Az összes alapterület a két szinten: 301,14 m².

2/ A Magyar Állam tulajdona /kezelője MSZMP Központi Bizottsága Budapest./

a/ I. emeleten egy tanácsterem, 1 előtér, 1 iroda, 2 WC előtér, 2 WC, 1 vizelde, összesen 194,31 m² alapterülettel.

3/ A Magyar Állam /kezelő Városi Tanács Kórház Rendelőintézet Nagykanizsa/

a/ Földszinten: 2 gyermekorvosi rendelő, 2 váró, 1 elkülönítő, 2 tanácsadó, 1 védőnői szoba, 1 gyermekkocsitár, 1 öltöző, 1 mosdó, 1 zuhanyozó, 4 WC előtér, 5 WC, 1 takarítószertár, 2 szélfogó, összesen: 246,83 m² alapterülettel.

4/ A Magyar Állam /kezelője GANZ MÁVAG Mozdony- Vagon és Gépgyár Budapest/

a/ I. emeleten: 1 műhely, 1 raktár, 1 mosdó, 1 öltöző, 1 előtér, 1 felvevő, 1 iroda, 1 WC, 1 szélfogó, összesen 63,34 m² alapterülettel.

5/ UNIVERZÁL Ipari Szövetkezet, Zalaegerszeg.

a/ földszinten a következő helyiségek: 1 gépház, 1 liftakna, 8,60 m² alapterülettel;

b/ I. emeleten: 1 átvevő, 1 javítóműhely, 1 műszerkészlet-raktár, 1 közlekedő, 1 öltöző, 1 mosdó, 1 WC, 1 takarítószertár, 1 szélfogó, 1 liftakna, összesen: 127,64 m² alapterülettel. Az összes alapterület a két szinten: 136,20 m²

6/ Magyar Állam /kezelő Zala megyei Patyolat Vállalat Nagykanizsa, Földszinten: 1 kazánház, 1 WC előtér, 1 WC, 1 gépház, 1 közlekedő, 1 vegytisztító, 1 előtér, 1 öltöző, 1 mosdó, 1 zuhanyozó, 1 szennyesruha-raktár, 1 áruátvevő, 1 tisztaruharaktár, 1 mosoda, összesen: 286,78 m² alapterülettel.

E/ A szerződő felek - a mindenkor hatályos egyéb jogi feltételekmegvalósulása esetére - egymás javára kölcsönösen tulajdonosi elővásárlási és előbérleti jogot létesítenek.

F/ A B/1 és 5/ alatti társtulajdonosok, illetve a B/ 2,3,4 és 6. alatti kezelők a kizárólagos használatukba kerülő épületrészeket rendeltetésüknek megfelelően szabadon használhatják, illetve a használatot a mindenkor hatályos jogszabályok és az E/ pont alatti megállapodás keretei között másnak átengedhetik. Az esetleges bérbeadás, illetve használat átengedésének a tényét a közös képviseletet ellátó közös képviselőnek be kell jelenteni. A használat jogát másra átruházó szerződő fél felel azokért a károkért, amelyeket a használó akár különtulajdonban, akár a közös tulajdonban maradó épületrészekben a többi szerződő félnek okoz. Az egyes intézmények zárható részein belül levő folyósok, WC csoportok is az egyes szerződő felek kizárólagos használatában maradnak.

G/ A kezelők és a tulajdonostársak kötelesek a saját területüket jó karban tartani, üzemeltetéséről, fenntartásáról, berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásáról, pótlásáról saját költségükön gondoskodni. Tilos az épületrészt úgy megváltoztatni, hogy az épület állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sértené. A társasház külső, vagy belső egységes képét senki sem változtathatja meg, valamennyi tulajdonostárs, ill. kezelő hozzájárulása nélkül.
A külső képet csak a közgyülés egyhangu határozatával, az állag veszélyeztetése nélkül a szükséges hatósági engedély beszerzésével lehet megváltoztatni.

H/ Szerződő felek kölcsönösen kötelezik arra magukat, hogy a saját épületrészükön csak valamennyi tulajdonostárs előzetes beleegyezésével hajtanak végre olyan változtatást, amelyhez a beleegyezés az 1977.évi 11.törv.ereju rend.8.§./1/ bekezdés megkivánja /"a tulajdonos a társasház - öröklakásban és nem lakás céljára szolgáló helyiségben épitési munkát is végezhet, ha azonban a munka más társasház- öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak a jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni ezek hozzájárulását"/
Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy az egyébként megengedett lényegesebb átalakitásokról, vagy egyéb változtatásokról a megvalósitás előtt a közös képviselő utján a tulajdonostársakat, ill. a kezelőket tájékoztatják, hogy megállapithassák, hogy a változtatás nem érinti-e az épület állagát,

nem sérti-e a többi tulajdonostárs jogos érdekeit.
Ha ezzilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vételétől számított 8 napon belül tiltakozik, a változtatást kivánó tulajdonostársnál, ill. a közös képviselőnél, az utóbbi a tervezett változtatást csak akkor végezheti el, ha a közös képviselő által 15 napon belül összehivott közgyülés a változtatáshoz szavazattöbbséggel ~~x~~ hozzájárul.

I/ A közösségben maradó épületrészeket, berendezéseket, felszerelléseket a tulajdonostársak, ill. használók a többi szerződő fél jogainak sérelme nélkül - rendeltetésszerüen használhatják. Egyik tulajdonostárs, ill. használó használati jogát nem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni.

J/ Valamennyi szerződő fél a F-I pontokban rögzitett kötelezettségek megtartásáért felel. A kötelezettségek megsértéséből eredő kárt a vétkes tulajdonostárs, ill. használó köteles megtéríteni. Szerződő felek a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen változtatásokat eszközlő tulajdonostársakat, ill. használókat kényszeritheti a jogellenes állapot megszüntetésére, és az abból eredő kár megtérítésére.

K/ A közösségben maradó épületrészek fenntartásának költségeit szerződő felek a B/ pontban meghatározott arányban viselik.
Az üzemeltetés költségeinek fedezésére az alakuló közgyülés határozatának megfelelően meghatározott összeget minden szerződő fél 15 napon belül köteles átutalni. Az üzemeltetési költségeket a szerződős felek a B/ pontban meghatározott aránynak megfelelően viselni kötelesek.

L/ A társasház közös ügyeiben a tulajdonostársak közgyülése, ill. a közös képviselő dönt.

1/ <u>A közgyülés határoz:</u>

a/ a közös tulajdonban álló épületrészek felujitásáról,

b./ a közös épületrészek karbantartásáról, és az egyéb közös kötelezettségek vállalásáról,

c/ a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között a közös épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznositásáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,

okos
ese
bizott szem

d/ a közös képviselő megválasztásáról, dijazásáról, kxxxxx visszahivásáról, a lemondásának elfogadásáról,

e/ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés elfogadásáról,

f/ az alapitó okirat megváltoztatásáról / a változtatáshoz a tulajdonostársak egyhangu határozata szükséges, a változtatást be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez/

g/ a társasháztulajdon megszüntetéséről, a megszüntetéshez egyhangu határozat szükséges, a változtatást be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

h/ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket az alapitó okirat a közgyülés hatáskxxxxkörébe utal.

2/ A közös képviselő hatáskörébe tartozik:

a/ képviseli a társasház-közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok más szervek előtt.

b/ Dönt azokban az ügyekben, amelyek nem tartoznak a közgyülés hatáskörébe.

c/ A társasház-közpsség ügyeiben eljárva a tulajdonostársk nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, összehivja a közgyülést.

d/ a közösség nevében az alkalmazottakkal munkaszerződést köt, gyakorolja a munkáltatói jogokat,

e/ teljesiti az alkalmazottakkal kapcsolatos közterhek kifizetését.

f/ Biztositja a közös használatu helyiségek tisztántartását, takaritását, az ehhez szükséges tárgyi feltételeket biztositja. Gondoskodik a szemét elszállittatásáról.

g/ A tüz vagyon és életbiztoxxxás-ság érdekében biztositja az épitmény bezárását, ezt ellenőrzi.

h/ Vezeti az üzemeltetési alap felhasználásával kapcsolatos pénzügyi nyilvántartást /számlák nyilvántartás vezetése/

i/ Évenként elszámol a közgyülésnek.

M/ A közgyülést szükséghez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő hivja össze. A közgyülés összehivását fontos okból hármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesitése esetén a közgyülést a tulajdonostársak 1/3-ada által megbizott személy hivja össze.

A közgyülés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számitott - legalább 2/3-ada jelenléte szükséges. Ha a közgyülés határozatképtelen volt, a megismételt közgyülés a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekinetet nélkül határozatképes.

A közgyülés határozatait szavazattöbbséggel hozza, a szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyülés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

Ha a közgyülés határozata jogszabályt, vagy az alapitó okirat rendelkezését sérti ill. a kisebbség jogos érdekének sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt - a határozat meghozatalától számitott 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A birósági eljárást a határozat végrehajtását nem gátolhatja, a bíróság azonban a végrehajtást, indokolt esetben felfüggesztheti.

N/ Szerződő felek megállapodnak, hogy 5 évig nem képeznek felujitási alapot. Ezt követően kötelesek a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felujitási munkák költségeinek fedezésére felujitási alapot létesiteni és a B/ pontban meghatározott arányban kötelesek a tulajdonostársak a közgyülés által meghatározott összeget erre a célra befizetni.

P/ Szerződő felek illetőségüket kötelesek tüzkár ellen biztositani. Tüzkár esetén a biztositási összeget kötelesek az épület helyreállitására forditani.

R/ Szerződő felek az ingatlant érintő esetleges jogvitájukban alávetik magukat a Nagykanizsai Járásbiróság, illetőleg a Zalaegerszegi Megyei Bíróság kizárólagos illetőségének.

Felek a fenti társasági szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyva aláirják.

Nagykanizsa, 1982. augusztus hó 15. -n.

Általános Szolgáltató Szövetkezet Nagykanizsa.

Általános Szolgáltató Szövetkezet
NAGYKANIZSA

MSZMP Központi Bizottság
Párt Gazdasági és Ügyke-
zelési Osztály

MSZM Városi Bizottsága Nagykanizsa

képviseletében az MSZMP Zala megyei Bizottsága Zalaegerszeg

Városi Tanács Kórház-Rendelőintézete Nagykanizsa

GANZ-MÁVAG Mozdony-, Vagon- és Gépgyár Budapest

UNIVERZÁL Ipari Szövetkezet Zalaegerszeg.

Zala megyei Patyolat Vállalat Nagykanizsa

a fenti társasházépítő okiratot ellenjegyezte:

Nagykanizsa, 1982. szeptember 15.

MAGYAR SZOCIALISTA MUNKÁSPART
Zala megyei Bizottsága
Pártgazdasági és Ügykezelési Osztály

GANZ-MÁVAG
Mozdony-, Vagon- és Gépgyár

ZALA MEGYEI
PATYOLAT VÁLLALAT

Dr. Kiss László
ügyvéd
NAGYKANIZSA, MOGYI B. U. 47.
ÜGYINTÉZŐ:
KISS LÁSZLÓ
ügyvéd