

Órmező Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

1112 Bp., Kérő u. 8. Tel: 3100-741, Fax: 3100-742

N[redacted]i S[redacted]a részére

Tisztelt N[redacted]i S[redacted]a!

Az Órmező Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet (szövetkezet) Felügyelőbizottságának (fb) Önhöz (ön) 2020. március 16-án, elektronikus úton eljuttatott, a tagokkal való kapcsolattartás tárgyában írt levelére hivatkozva küldünk egybevonva, ezzel megbízott tisztségviselőnk útján, általánosságban és konkrét témákra bontott válaszelevelet, amelyeket a 2020. február 20. és 2020. március 13. érkezett megkereséseire válaszul, közösen, egyetértésben fogalmazunk meg.

Általánosságban szeretnénk tájékoztatni, hogy a szövetkezet gazdálkodása és az azzal kapcsolatos tervezetek kapcsán megállapította, hogy az ügyvédi munkadíjakkal kapcsolatosan jelentős tételek a kiadások és tervezett kiadások között a tagi tájékoztatásra fordított összegek. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy meglehetősen aggályos tendencia figyelhető meg, mivel a szövetkezet vezetése és az utóbbi időben az fb is kénytelen jogi tanácsadó munkáját igénybe venni, mert a tagok egy része indokolatlanul küld tömegével olyan jelzéseket, amelyek okán az érintettek kénytelenek jogi tanácsadást, tevékeny jogi szakértői közreműködést igénybe venni. Szeretnénk ezt a gyakorlatot – a lehetséges összes eszközünkkel – megfékezni.

A szövetkezet a jogi tanácsadást, ügyvédi közreműködést arra kellene – szinte kizárólagosan – használja, hogy szolgáltató partnereivel fennálló, vagy létesítendő, szerződéses viszonyaiban a tagok és a szövetkezet érdekét összességében képviselje. Ezen túl a szövetkezet működését a jogi feltételek teljesülésével kapcsolatban megfeleltesse. Sajnálatos, és indokolatlan a jogi szakértő ilyen mértékű közreműködtetése a tagok és a szövetkezet között. Azt gondolom, a tagok jelentős része nem is él, nem is akar élni ezzel, és vélhetően nem is támogatja, hogy erre a szövetkezet különösen áldozzon. Ezért aggályos az, ami ezzel kapcsolatban fennáll, ezért szükséges a beavatkozás ezen a területen.

Ami az önnel folytatott, a fentiekhez nagyon is kapcsolódó helyzetet illeti, általánosságban a következő megállapításra jutottunk:

Áttekintettük az összes, 2015. évtől 2020. márciusáig a szövetkezethez, fb-hez beérkezett megkereséseit. Összességében ön 2015. december 10. óta 210 alkalommal kezdeményezett levélváltást, ezzel összefüggésben megközelítőleg 340 esetben történt levél küldés és fogadás ön és a szövetkezet között. Míg 2015-ben 12 esetben váltott levelet a szövetkezettel (bár december 10. az első keltezés), addig az elmúlt év végére, éves összesítésben már 162 esetben tapasztalható aktivitás. Az exponenciális növekedés azt gondolom vitán felül kijelenthető.

Megjegyzésünk: az öntől érkezett, írásban történt felszólalások témakörei a következők voltak, felsorolásban, gyakoriság alapján sorrendben:

- 1.takarítás
- 2.takarító
- 3.iratmásolat és/vagy iratbetekintés
- 4.közös költség/költségviselés
- 5.jogi kiokosítás, jogi álláspont
6. kamerarendszer
- 7.tisztségviselők
- 8.fodrászat bérlője
- 9.egyéb, pld. karácsonyi díszítés, FKF
10. adatkezelés, személyiségi jogi kérdések
- 11.tájékoztatási kötelezettség
12. tisztségviselők listázott elérhetőségének kiadása

A levelek tartalmukat tekintve, jelentős részben (zömében) az épület takarítására, illetve kiemelten a takarítást végző személyére - esetenként családjára - vonatkoznak. Ezen túl iratbetekintést, iratmásolatokat követel rendszeresen, és egyre többször szó szerint jogi állásfoglalást kér a szövetkezettől a szövetkezet belső működésével kapcsolatban. Ezen túl rendszeres felvetései vannak a közös költség fizetésével, rendeltetésével kapcsolatban, és sajnálatos módon a szövetkezet munkatársaira is tesz az ügyeivel nem releváns megjegyzéseket. Leveleiből rendszeresen kiolvasható, hogy önnek vélt félelmei vannak, a szövetkezet megbízottjai idézzük: „vizslatják”, „megfenyegetik” „akadályozzák”, és a „szabotázs” is több ízben megjelenik a közlendőiben.

A levelekre, megkeresésekre küldött írásbeli válaszadások, rekonstruálható személyes megkeresések összességében mostanra kimerítettek mindennemű elvárható válaszadási, cselekvési formát. A szövetkezet összességében a tőle elvárható módon próbálta az ön aggályait megválaszolni, megtettek mindent, ami lehetséges. Főként a takarításra és a takarító személyére vonatkozó észrevételeivel kapcsolatosan.

Részletesen szeretnénk – a szövetkezet vezetőinek döntéseivel és a jogi állásponttal összhangban, az aktuálisan a legutóbbi, 2020. február 7-én, 14-én, 18-án, 19-én, 25-én, 28-án, valamint 2020. március 3-án, 6-án, 10-én, 13-án kelt leveleiben foglaltakra a tételes választ megadni.

1. A takarítással kapcsolatos felvetései, panaszaira válaszul:

A szövetkezet minden elvárhatót megtesz a gondozásában lévő épületek megfelelő tisztán tartására. A „kosz” „piszok” „por” relatív fogalmak, azaz ami önnek nem megfelelő és amit szóvá tesz, az attól még lehet megfelelő. Ebben a témában már sem a szövetkezet, sem az fb részéről nem lehetséges önnek olyan választ adni, amit eddig ne tett volna meg a szövetkezet. A szövetkezet már olyan bőséggel hívta fel - az egyébként semmi esetre nem hanyagul végző – takarító figyelmét, hogy ezt külön, az ön kérésére egyszerűen nem indokolt tennie. A helyettesítés ténye, a takarítási protokoll részletes betartása pedig egyértelműen nem tartozik a tagok közvetlen tájékoztatási és számonkérési körébe, magyarán önnel nem kell megosztani a helyettesítést, és azt sem, hogy az történt-e, külön sem megmagyarázni, sem tételesen elszámolni önnel se a szövetkezet, sem az fb nem köteles. Bejelentései alapján egyetlen esetben sem talált sem a szövetkezet, sem az fb olyan hiányosságot, ami miatt bárkit a munkavállalók közül el kellett volna marasztalni. Összességében egy olyan épületről van szó, ahol naponta legalább 80-100 ember megfordul, aminek a közös terét ennyien használják, ott nem elvárható, mondhatni képtelenség az ön által elvárható tisztaságot fenntartani, főleg bármelyik pillanatra értelmezve (a hazaérkezése pillanatában). Az adott időszakban – ahogyan az elmúlt években több ízben – a szövetkezet és az fb is ajánlott önnek közös szemlét, lépcsőházi megtekintést, a felvetései helyszíni megtekintését, azonban ezt ön változatos indokokkal elutasítja, vagy figyelmen kívül hagyja. Megállapítható, hogy önön kívül, beleértve a szövetkezet egész területét, gyakorlatilag nem szólal fel tag sem rendszeresen, sem az önéhez esetleg hasonló intenzitással. A közös költség nem fizetésnek nem lehet oka a takarítással kapcsolatos elégedetlenség, erre hivatkozni téves és elfogadhatatlan. Azonban azt tudnia szükséges, hogy a nem fizetést az igazgatóság meglehetősen keményen szankcionálja, eljárást kezdeményez a szövetkezet, aminek a költségeit a nem fizetőnek állnia kell.

A részletes válasz mellett jelezni szükséges, hogy a jövőben ebben a témában a szövetkezet és az fb nem kíván önnek semmiféle módon újabb kimerítő, érdemi választ adni, és különösen nem javasolja ezt a szövetkezet ön által felszólított „adminisztrációjának” sem. Az újabb jogi kiokosítást pedig az fb határozottan ellenzi ebben a témában, a fentebb vázolt aggályos költségvonzat és nem hasznossága okán, főleg nem javasolja a szövetkezetnek.

Magyarán nem elvárható, hogy a szűkös kapacitásunk, érdektelenségünk mellett ezt újra, a hasonló, a takarítással, a takarító személyével kapcsolatban, a felvetéseire, több, mint három év levelezése után hasonló tartalommal, plusz költségek mellett a jövőben bárki a már címzetté vált körben újabb választ adjon önnek.

Ebben a témakörben a jövőben, minden esetben, külön érdemi válaszadás nélkül, jelen levél bőséges tartalmára kívánunk hivatkozni.

2. A szabályzatok és egyéb iratok megtekintésének szorgalmazása, válaszul

A fenti, összességében tett megállapítások alapján, ön nem elsőként kér szabályzatokat, és szorgalmaz nyomtatékkal iratbetekintést. Ezzel kapcsolatosan már ugyan csak bőséggel kapott választ, tájékoztatta a szövetkezet külön, hogy a szabályzatait minden tag megkaphatja, annyiszor ahányszor igényli, az iroda ügyfélfogadási idejében a nyomtatott példányát átveheti, ha az ezzel járó költségeket megtéríti.

Az ön által ismét szorgalmazott iratbetekintés esetén pedig azt kell látnia, hogy ezt abban az esetben képes a szövetkezet biztosítani, ha pontosabb leírást, körbeírást ad arról, pontosan milyen iratot szeretne megtekinteni. A szövetkezet érthető módon nem hivatal, se nem digitális irattár, előkészülni, betekintést adni akkor tud, ha van pontos ismerete, milyen iratokba kíván konkrétan betekinteni, és újfent jogi szakértő bevonásával megvizsgálta, hogy azzal önt megismertetheti-e vagy sem. Le kell szögezni, hogy erre nem a bizalmatlanság, vagy különös időhúzás ad okot, hanem az a tény, hogy a partnerek adott esetben rendelkezhetnek betartandó titoktartással, és a helyben keresgélésre nincs előírt kapacitásunk, szabályozottan biztosítva az „adminisztráció” esetében.

A fentiek mellett válaszul tehát: a csatolt titoktartási nyilatkozatot kapja, a kérésünkre adott válasz mellett. Ha megküldi, pontosan mit szeretne tanulmányozni, és azt lehetséges, hogy lássa, a személyes megtekintés időpontjáról újabb körben egyeztethet az „adminisztrációval”. Ha ez megtörtént, az aláírt nyilatkozat felmutatása mellett tud iratokat esetleg megtekinteni.

Azonban azt is figyelembe kell vennie, hogy a COVID-19 vírus (koronavírus) okozta veszélyhelyzettel összefüggésben az irodai kapacitás szűkös, a személyes kapcsolattartás erősen korlátozott, és ez a közeljövőben még a teljes zárás irányába korlátozódhat.

3. Felhívás az Lsztv. 26. §-ába foglaltak szerint, tagi tájékoztatás témája, válaszul

A közelmúltban történt többszörös tájékoztatás mellett, ennek a témának a megválaszolása a szövetkezet és az fb részéről már többszörösen megtörtént. Önnek ismernie szükséges már ebben a témában a hivatalos szövetkezeti és fb álláspontot. Az álláspontunk nem lehet más, minthogy a szövetkezet működése törvényes, a tisztségviselők felhatalmazás mellett tevékenyek. Jogi értelemben azért, mert idézem a jogi álláspontunkat: „első lépésben az is súlyos tévedés, hogy jelen helyzetben csak a Felügyelőbizottságnak lenne joga eljárni, az Igazgatóságnak nem, majd második lépésben csak az Fb elnökének és az Fb tagjainak nem, hiszen ugyanakkor ugyanolyan legitimációval kerültek a Lakásszövetkezet tisztségviselői 2019. október 16-án megválasztásra, az őket megválasztó döntések teljes körűen érvényesek, hatályban vannak, alkalmazásuk a Lakásszövetkezet szervezeti rendszerére nézve teljes körűen kötelező. Önmagában a Cégbírószági változásbejegyzési döntés ezeket a jogviszonyokat nem hozza létre, csak regisztrálja azok megtörténtét, ezek a jogviszonyok tehát élnek, hatályban vannak mindaddig, amíg az alapjául szolgáló Küldöttgyűlési határozatot a rendes bíróság egy polgári peres eljárásban az Lsztv. 9. §-ban foglalt kereseti kérelem alapján jogerősen hatályon kívül nem helyezi.”

A tájékoztatás eddig is, az elvárható mértékben megtörtént. Azonban azt is meg kell látnia, hogy a szövetkezet – a többi hasonló lakóközösséghez hasonlóan – érdekeltté tett, de meglehetősen inaktív

(nem kezdeményező hozzáállású) tagokból áll, ami alapvetően megnyugtató, hiszen az elvárásaik teljesülnek, nincs okuk felszólalni, és nem várnak különösen bőséges tájékoztatást.

Ugyan a szövetkezet vezetése és az fb együttesen éppen a tájékoztatás, a kommunikáció szorosabb koordinálását szorgalmazza, ebben a témakörben a tagok zömének kifejezett elvárását, azaz a csak szükség szerinti, azonosítható értesítést kívánjuk elsősorban szem előtt tartani. A jövőben pontosan ebbe az irányban ösztönözzük a látható változást: a tagok tényszerű, jól azonosítható, de igényeikhez igazodó, nyugodt hangnemű tájékoztatást szorgalmazunk.

A levelezésre használt email címek ügyében az egységes álláspont, hogy a szövetkezetnek nincs – nem is tervezi bevezetni – az elektronikus levelezésben az email címre vonatkozóan a szabályozást. Nincs tiltás, vagy kötelezvény a címek használatát tekintve. Erre vonatkozóan pedig nem ismerünk jogi szabályozást, azaz törvény nem tiltja, vagy írja elő, hogy milyen címről milyen tartalmú levelet küldhet a szövetkezet vagy annak megbízottja. Így, ha a szövetkezet munkavállalója, megbízottja küld önnek levelet, jelzést, azt szabadon teheti bármilyen címről, nem lényeges a használt csatorna. Ebben az ügyben ezért felesleges újra és újra panaszt tennie a vezetésnek, fb-nek.

Ebben a témában is felmerül a COVID-19 vírus (koronavírus) okozta veszélyhelyzeti tájékoztatás, ami elsődleges, a halasztható informálást akár ki is zárhat a jövőben, és ez az elhatározás, senki részéről különösebb magyarázatra nem szorul.

A tisztségviselők részéről küldött tájékoztatás jogalapja ügyében már kapott kimerítő tájékoztatást.

Összegezve: többszörösen, most újra, kimerítően tájékoztatta önt a szövetkezet és az fb szintén a „törvényességi” ügyben többszörösen felvetett kérdéseire, álláspontjára. A jövőben ebben a témakörben, azonos tartalmú felvetéseire, szintén csak ismételni lehetne. Az fb ebben a témakörben is különösen nem javasol a szövetkezetnek újabb válaszlévélben fogalmazott, jogi képviselővel újra egyeztetett tájékoztatást. Így arra az álláspontra jutottunk, hogy a jövőben – a takarításra, takarítóra vonatkozó jelzéseire hasonlóan – nem kívánunk újabb érdemi tájékoztatást adni azokra, az öntől esetlegesen érkező jelzésekre, amelyek egyértelműen az ön által tévesen értelmezett jogi helyzetből, álláspontunk szerint nem adódnak. Ezen levelek, jelzések esetében is jelen levél tartalmára kívánunk hivatkozni.

4. Ügyvédi közreműködés Farkas Tamás személyes ügyeinek intézésben, válaszul:

A szövetkezet elnökének “személyhez fűződő jogokkal kapcsolatos ügyeiben” a szövetkezetünk jogi képviselője - amennyiben saját döntése, illetőleg erre irányuló megbízás alapján közreműködne, vagy közreműködött volna-, azt nem a szövetkezettel kötött megbízási szerződése alapján, és annak a terhére teszi, vagy tette volna meg. Ahhoz pedig önnek, de a szövetkezetnek sincsen köze, hogy a szövetkezeten kívül milyen egyéb területre terjed ki az ő ügyvédi tevékenysége. Ilyen beszámolási kötelezettséget nyilvánvalóan nem írhatunk elő, jogi képviselőről lévén szó, azt gondoljuk, nála jobban valószínűleg nem ismerhetjük, hogy erre egyébként milyen jogszabályi előírások vonatkoznak.

Egyebekben pedig az ő tájékoztatása alapján kijelenthetjük, hogy nem vett részt, vesz részt, és nem is kíván részt venni a jövőben sem a szövetkezet egyetlen tisztségviselőjének személyhez fűződő jogaihoz kapcsolódó egyik ügyében sem. Ebben a témakörben – a fent említett általános tájékoztatásban foglaltak részeként – az is megállapítható, hogy 2015 óta folyó levelezésben rendszeresen kér számon a szövetkezet munkavállalóinak és megbízottjainak személyes, az ügyeit semmiben nem érintő tényállásokat, eseményeket.

Kérjük a jövőben tartózkodjék az ilyen tartalmú megalapozatlan, rosszindulatú kijelentések megtételétől!

Ebben a témakörben is jelezni kívánjuk, hogy személyes ügyekben, amelyekhez önnek tagi státuszából adódóan sincs semmilyen köze, nem kívánunk újabb, érdemi választ küldeni. Ebben a témakörben is jelen levelünk megfelelő, bőséges tájékoztatására fogunk hivatkozni.

Itt kívánunk érdemben újra reagálni arra a rendszeres felvetésére is, ami szerint bizonyos kiadások, amelyekkel a szövetkezet működése együtt jár (mint például az ügyvédi, jogi szakértői közreműködés költsége) azt ön fizeti, rendszeres hivatkozási alap felvetéseiben. Álláspontunk az, hogy ez így ebben a formában téves megállapítás, és meglehetősen demagóg, helytelen. Ön hozzájárulást fizet egy közös vállalat tekintetében, közös költség formájában, a szövetkezetnek emellett egyéb bevételei is vannak, a befizetése egyébként is az összes tagi befizetés ezerötszázhatvanad része, mégha erre is utal, ez ebben az esetben is nagyon erős csúsztatás, visszautasítjuk.

Azokra a felvetéseire tehát a jövőben, amelyek alapja az a tévedése, hogy ön bármi formában önmaga fizet egy szolgáltatást, eseményt, közreműködést, (idézem levelének egyikéből: "én fizetem") a jövőben sem leszünk képesek érdemben többet válaszolni annál, minthogy a hivatkozási alapja számunkra értelmezhetetlen.

5. Kamerarendszer nem üzemelésének kérdése, válaszul

Korábbi levelünkben már tájékoztattuk a kamerarendszerünk üzemeltetésének a feltételeiről. A rendszer üzemeltetőjétől kapott tájékoztatás alapján csak azt tudjuk rögzíteni, hogy a Kérő u. 6-8. sz. épületben felszerelt kamerarendszer ép, üzemképes, a kérdéses időpontban is az volt, így arra vonatkozóan nem tudunk tájékoztatással szolgálni, hogy a kamera az ön által jelzett időpontban miért nem működött.

A további konstruktív együttműködés reményében, tisztelettel:



Éliás Nóra

felügyelőbizottsági tag

Órmező Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

Budapest, 2020. március 18.