

Tisztelt Tulajdonos, Kedves Tagunk!

Elérkezettnek látjuk az időt arra, hogy a tagi érdekvénesítés, tagi panaszkezelés elfogadható formájának szabályozását megkezdjük, amelynek okait és módját jelen tájékoztató levelünkben szeretnénk részletezni.

Ebben a levélben szeretnénk a lehetőségekhez képest átfogó tájékoztatást adni a tagoknak a folyó eljárásokkal kapcsolatos, a szövetségi működésünkre erős befolyással bíró, rendkívül sajátos tagi érdekvénesítési kísérletekről, amelyek egy többéves folyamat eredményei, és meggyőződésünk szerint a jelenlegi bizonytalan helyzet kialakulásához vezethettek, és amelyek okán jelenleg kiemelt feladatunknak tartjuk a szövetségi, tagi érdekvénesítés módjának átfogóbb szabályozását, amelyet fontosnak tartunk a lehető legszélesebb körben előzetesen vitára bocsátani. Véleményüket, szándékukat megismerni, és ennek kialakításához viszont azt gondoljuk, hogy a lehetőségekhez képest a lehető legkonkrétabb helyzetképet kell nyújtunk.

Az okokról: 2020. március elején a postaládákba eljuttatott, a lakásszövetségezetünkkel kapcsolatos jogi eljárásokról tájékoztató levelünk után újabb tájékoztatást szeretnénk adni az azóta törtétekről. Sajnálattal kell megállapítanunk, hogy minden igyekeztünk ellenére ezen idő alatt sem sikerült sem a 2019. október 16-i Küldöttgyűlésen megválasztott tisztségviselőink, sem a 2020. január 09-i Küldöttgyűlésen megválasztott igazgatósági elnök cégjogi bejegyzésének ügyét lezárunk, véglegesítenünk. Az eljárások jelen szakaszában kijelenthetjük, hogy azok meglete komolyan befolyással bír nem csak a hivatalos ügymenetünkre, hanem a szövetségi hétköznapiakra, akár ingatlan vagyonunkra is. A leírtakban a nevek helyét monogramokkal jelöltünk. Ennek oka egyszerűen a további támadhatóságunk elkerülése, kifejezett célunk, hogy ne adjunk mi magunk okot újabb eljárások esetleges indításához. Másrészt valljuk, hogy elsősorban nem a konkrét személyek, jóval inkább a jelenség miatt szükséges közösen szabályoznunk.

Mint ismeretes, K. Bné d. H.E. 2019.november 04. napján törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezett a Lakásszövetségezet ellen. Ezen eljárás elindítása több cégbírósági végzést eredményezett eddig, a laikusok, azaz nem jogi szakértők számára egy nehezen követhető jogi eseménysor indult el, amelyben a szövetségi jogi képviselője útján igyekeztünk és igyekszünk helytállni. A jelenlegi állapot szerint a Cégbíróság végzése alapján az igazgatósági – és felügyelőbizottsági tagokat bejegyzése ugyan megtörténhetett volna, azonban ez ellen a fent hivatkozott tagunk fellebbezett, így a bejegyzések ügye jelenleg az abban eljáró Főváros Ítéltábla, mint másodfokú bíróság előtt van.

Megjósolni sem tudjuk, hogy a bejegyzés mikor fog megtörténni, és azt sem tudjuk, hogy a többi, tagjaink által indított, még le nem zárt felügyeleti eljárások – többek között az igazgatósági elnök bejegyzésének ügye – mikor kerülhet megnyugtató rendezésre.

A jelenség, ami miatt véleményünk szerint határozott fellépésre van szükség a tagi és szövetségi többségi akarat érvényesítése érdekében, nem most keletkezett. Az elmúlt években számos esetben kértek például cégbírósági, felügyeleti eljárást tagjaink. 2016. és 2020. május között 27 alkalommal indult így jogi procedúra, amelyből 10 esetben S.M., 8 esetben K.Bné.d. H.E. 8 esetben F.M. és 1 esetben N.Sz. tulajdonos tag kért cégbírósági eljárást. Ezen ügyek kapcsán elmondható, hogy eddig egy esetben sem marasztalták el jogerősen lakásszövetségezetünket, de az állandó és intenzív jogi értelmű ügyintézés jelentős anyagi és egyéb természetű ráfordítást keletkeztetett a szövetségi oldalon, amelyet a költségvetésünkből és meglévő egyéb erőforrásainkból vagyunk kénytelenek kigazdálkodni, jóllehet e ráfordításoknak sok más helye is lehetne. A cégbírósági eljárások mellett szinte azonos ténnyel tapasztalunk intenzív, egyéb hatósági, intézményi feljelentési- és bejelentési sorozatot, amelyhez társul egy igen intenzív tagi levelezési, észrevételezési gyakorlat, amely nem egy esetben érinti hátrányosan nem csak a szövetségi ügymenetet, hanem a szövetségi munkavállalóink, tisztségviselőink nyugodt munkavégzéshez való jogát is. Ebbe a körbe tartozik rendőrségi eljárás, feljelentés - ami megközelítőleg másfél éve zajlik -, kimenetele, eredménye jelenleg előttünk ismeretlen. Ezen túl számtalan, hivatalokhoz, intézményekhez eljuttatott panasz eredményezte vizsgálat, állásfoglalás, intézkedés volt és van folyamatban, a tagoktól érkező, válaszadási kötelezettséggel terhelt szövetségi levelezés a jelzett évekre vonatkozóan több száz oldalas, zömében indokoltalan és egyértelműen hátrányos a szövetségi működést tekintve. Azonban elmondható, hogy valós alap alig fellelhető, javarészt sajátos jogi értelmezésből eredő hivatkozások adják a tartalmat a nagyszámú leveleknek, a válaszadási kötelezettségünk mellett. A szövetségi működést elmarasztaló hivatali beavatkozás alig történt az elmúlt többéves időszakot tekintve, de ez jelentős munkát és anyagi ráfordítást indikált részünkről. Ezeket, a szövetségi oldalon intenzív beavatkozást, reakciót igénylő ügyeket B.Gyné/B.É. és a már fentiekben is jelzett tagok kezdeményezik.

Határozottan és egyértelműen szeretnénk láttatni a tagokkal, hogy a tagi érdekek érvényesítése, a problémák felvetése és megoldása általánosságban, és szabályozott, együttműködő alapokon nem csak, hogy helyénvaló, hanem szükséges is a szövetségi, választott testületek, ügymenet és a tagok között. Szándékunk és gyakorlatunk a tagi jelzések, bejelentések és ügyek intézésének megfelelő, gyors és főleg hatékony kezelése, amelynek érdekében teszünk és akaratunk szerint fogunk is tenni a jövőben. Ugyan ennyire fontosnak tartjuk, hogy a tagokkal történő párbeszéd folyamatos legyen, a tagok az elvárható mértékben kapjanak lehetőséget az igényeik kifejezésére, legyen helye és módja a kritikai észrevételeknek és kiemelt szerepe legyen a tagok rendszeres tájékoztatásának.

Azonban meggyőződésünk, hogy kialakultak és jelen vannak olyan módok is a tagi érdekérvényesítési kísérletekben, amelyek véleményünk szerint egyfajta egyeztetett, szervezett keretek között, egy nagyon szűk kört mozgósítva indok nélkül okoznak nem csak anyagi terhet, hanem jelentős erőforrást vonnak el a szövetkezeti érdemi munkavégzéstől és tervezhetőségtől is, mindemellett rombolják a szövetkezet külső és belső egyensúlyát, kihatnak az ingatlanvagyonunk megővésére is. Sajnálattal állapítottuk meg, hogy az így érdeket érvényesíteni szándékozó tagokkal a párbeszéd még egyedi esetekben sem vezetett eredményre, sem a valós szándék, sem az érdek előttünk nem ismert és meg nem értett, azonban már több esetben eredményezett a tisztségviselőink és munkavállalóink részéről magánvádas eljárásokat, a jó híruk, személyes érdekeik védelme érdekében. A pontos számadatokat ugyan nem ismertethetjük, de azt elmondhatjuk, hogy egy-egy tag aktivitása jóval nagyobb ráfordítást igényel részünkről, mint amennyit a fellépő tag például közös költség formájában megfizet.

A jövőben a már ismert, próbaüzemben létrehozott honlapunkon gyakori hírekkel, tartalom bővítéssel szeretnénk tagjaink tájékozottságát segíteni. Kérjük, látogasson el weboldalunkra és javaslatait juttassa el hozzánk a honlapon található üzenet, vagy az ormezoszov@gmail.com elérhetőségünk útján, vagy akár személyesen is szövetkezeti irodánkba az ügyfélszolgálati nyitvatartási időkből.

A www.ormezoszov.hu oldalon igyekszünk a jövőben a lehető legtöbb dokumentumhoz is hozzáférést biztosítani, ennek megfelelően rövid időn belül az /irattár menüpontban nem csak határozatainkat találják meg, hanem adatvédelmi ellenőrzés után, folyamatos feltöltés mellett például a vonatkozó hivatalos és jogerős végzéseket és egyéb levelezéseink közé tehető részét is, amelyek sorát bővíteni szándékozunk.

A közelmúltban átalakítottuk és hatékonyabbá, követhetővé tettük továbbá a tagi kommunikációt, határozott szándékunk, hogy 2020. év negyedik negyedévében több alkalommal és módon szervezzünk például olyan tagi kérdőíves akciót, konzultációkat, tagi személyes fórumot, amelyek alapján többek között módunk lesz az érdekérvényesítés formáit újra szabályozni, annak érdekében, hogy a szövetkezeti munkánkban egyéb, igen fontos területekre összpontosulhasson.

E helyütt érintettük az adatvédelmet, melyet sokkal szélesebb értelemben is érvényre kell juttatnunk. Sajnos a tagi információ igények esetén ez az immáron már 3 éve érvényben lévő törvényi kötelezettség nem tükröződik vissza. Tagjainknak az adatvédelmi és a lakásszövetkezeti törvény szerint is a személyes adataik meghatározott körét a tagnyilvántartás céljára át kell adniuk, de ezek felhasználását a lakásszövetkezeti törvény szerint is csak alaptevékenység céljából lehet felhasználnunk, ezen túl csak az érintett hozzájárulásával lehet adatairól nyilatkoznunk. A közszereplőnek semmiképpen nem számító tisztségviselőink, munkavállalóink és a lakásszövetkezettel szerződéses jogviszonyban álló vállalkozóink viszont tevékenységükkel összefüggésben álló és átadott adataik felhasználását korlátozhatják, amelyet erre vonatkozó törvényi kitételeknek is megfelelő nyilatkozatban, vagy szerződésben kell rögzíteniük. Eddigi tapasztalataink alapján a jövőben az adatvédelmi előírásokra még fokozottabban kell ügyelnünk, erre ezért is indokolt a figyelmet felhívunk.

A 2020-as gazdálkodási év összehasonlíthatatlan minden korábbi időszakkal a koronavírus járványhelyzettel összefüggésben megjelent hazai törvények és jogszabályok szerint is. Ez egy új elem volt a lakásszövetkezet működésének, gazdálkodásának irányítása terén. Ebben a helyzetben is az volt az Igazgatóság és hivatali vezetés feladata, hogy biztosítsa a szövetkezetünk működőképességét. Igazgatóságunk – a cégjogi sajnálatos és hátráltató ügyeink ellenére is – folyamatosan fenntartotta a szövetkezet fizetőképességét, a korábbi évekhez hasonlóan vagyoni helyzete stabil, a tervszerinti karbantartások és e helyzetben is indokolt, szükséges felújítások rendre megvalósultak és az év folyamán ez továbbra is garantáltan biztosított lesz. Az igazgatóság 2020. szeptember 15 -én tartja meg a járványügyi veszélyhelyzet miatt jogszerűen későbbi időpontra halasztott küldöttgyűlését, ahol az elmúlt évi beszámoló mellett a tárgyévi költségelőirányzatot, és a testületi tevékenységi beszámoló megvitatása, elfogadása kerül napirendre. A küldöttgyűlésen szólnunk kell jövőben terveinkről és az előttünk álló házkézelési feladatainkról is. Természetesen mindezekről tagjainkat a fentiekben már hangsúlyozott tagi kapcsolatépítési szándékainknak is megfelelően tájékoztatni fogjuk.

Arra kérjük a tagjainkat, hogy lehetőségeikhez mérten legyenek tevékenyek, hiszen a szövetkezeti stabilitás mindannyiunk közös érdeke!

Tisztelettel:

Farkas Tamás

elnök

Budapest, 2020. augusztus 18.

