

Łódź, dnia 5 lutego 2019r.

PROTOKÓŁ Z ZEBRANIA NR 5 ŁÓDZKIEGO STOWARZYSZENIA ANALITYKÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W dniu 5 lutego 2019 r. w sali konferencyjnej w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 51 odbyło się zebranie sprawozdawcze Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości

W pierwszym terminie o godz. 17.00 zebranie otworzył Prezes Zarządu Tomasz Cieślak, którego wybrano jednogłośnie na przewodniczącego zebrania. Na sali było obecnych 20 członków Stowarzyszenia tj. mniej niż 1/2.

Prezes Zarządu przypomniał, że zgodnie z REGULAMINEM :

3. Do kompetencji Zebrania należy:

- a) *Określanie ogólnych kierunków działalności Stowarzyszenia*
- b) *Uchwalanie regulaminu i zmian w regulaminie*
- c) *Wybieranie Zarządu i Prezesa*
- d) *Podejmowanie uchwał w sprawach przedstawionych przez Sygnatariuszy*
- a) *Określanie sposobu i techniki gromadzenia, przechowywania i przetwarzane informacji, o których mowa w rozdz. I pkt.1.*
- e) *Wyrażanie stanowiska w sprawach ważnych dla Stowarzyszenia*
- f) *Podejmowanie uchwały w sprawie rozwiązania (likwidacji) Stowarzyszenia*

8. Do kompetencji Zarządu należy:

- a) *Realizacja uchwał Zebrania*
- b) *Zarządzanie majątkiem Stowarzyszenia*
- c) *Reprezentowanie Stowarzyszenia*
- d) *Określanie wysokości i zasad regulowania składek członkowskich*
- e) *Przyjmowanie i wykluczanie Sygnatariuszy*

7. Uchwały Zebrania podejmowane są zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym, w pierwszym terminie w obecności co najmniej 1/2 Sygnatariuszy a w przypadku braku quorum w drugim terminie wyznaczonym 15 min. po pierwszym terminie bez względu na liczbę obecnych Sygnatariuszy.

Prezes Zarządu przedstawił poniższy porządek zebrania :

1. Sprawozdanie Zarządu Stowarzyszenia z działalności w roku 2018.

Informacje o :

- a) Zebraniach Stowarzyszenia.
- b) Zebraniach Zarządu.
- c) Stanie finansów Stowarzyszenia.
- d) Stanie osobowym Stowarzyszenia.
- e) Stanie rekordów wpisanych do BAZY.
- f) Analizach rynku łódzkiego.
- g) Ochronie danych osobowych członków Stowarzyszenia
- h) Udziale przedstawicieli Stowarzyszenia w konferencjach zewnętrznych.
- i) Możliwości organizacji szkoleń i warsztatów i koniecznej zmianie regulaminu Stowarzyszenia

2. Omówienie problematyki analiz rynku.

3. Wniosek o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2018r. i podjęcie uchwały.

4. Podjęcie uchwał :

- a) o zmianie Regulaminu, umożliwiającej prowadzenie szkoleń i warsztatów.
- b) o zmianie Regulaminu w zakresie możliwości zawieszenia członkostwa z powodu choroby lub powodów osobistych
- c) o wykonywaniu analiz rynku łódzkiego za lata 2017-2018
- d) o udzieleniu absolutorium Zarządowi

5. Omówienie braków i błędów popełnianych przy wpisywaniu rekordów.

6. Sprawy wniesione.

Zaproponowany porządek obrad został jednogłośnie przyjęty przez obecnych.
Wybrano protokolanta w osobie Anny Konopki.

W drugim terminie o godz. 17.15 zebranie otworzył Prezes Zarządu.
Zgodnie z REGULAMINEM zebranie było prawomocne do podejmowania uchwał.
W zebraniu ostatecznie udział wzięło 20 osób.

1. Sprawozdanie Zarządu Stowarzyszenia z działalności w roku 2018 przedstawił Prezes kol. Tomasz Cieślak, podając następujące informacje:
 - a) W 2018 roku odbyło się 1 zebranie Stowarzyszenia oraz 6 zebrań Zarządu. Protokoły z zebrań Stowarzyszenia oraz zebrań Zarządu na bieżąco przedstawiane były drogą mailową do wiadomości wszystkich członków. W ostatnim okresie sprawozdawczym Zarząd podjął trzy uchwały oraz sporządził sześć protokołów ze swoich spotkań.
 - b) W chwili obecnej w skład Stowarzyszenia wchodzi 64 członków, w tym 53 członków ŁSRM i 11 członków innych Stowarzyszeń. W 2018 roku do Stowarzyszenia przyjęte zostały 4 osoby i 4 osoby z różnych przyczyn zrezygnowały. W tym miejscu kol. Ewa Baś zasygnalizowała, że są osoby które chciałyby zostać członkami Stowarzyszenia, lecz jest dla nich przeszkodą, że musiałyby zgodnie z Regulaminem najpierw zostać członkami Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, pod patronatem którego pozostaje nasze Stowarzyszenie. Prezes kol. Tomasz Cieślak poinformował, że rozmawiał w tej sprawie z Prezesem kol. Andrzejem Zarychtą, którego stanowisko jest jednoznaczne, że rezygnacja z warunku obowiązkowego członkostwa w ŁSRM będzie oznaczała utratę patronatu ŁSRM. Jednocześnie kol. Cieślak przypomniał, iż jako Stowarzyszenie korzystamy z adresu, siedziby i obsługi sekretariatu ŁSRM (za odpłatnością około 500 zł rocznie). Kol. Anna Konopka przypomniała, że przy konstituowaniu się naszego Stowarzyszenia i uchwalaniu Regulaminu, kwestie te były szeroko dyskutowane. Warunkiem zaufania do gromadzonej bazy transakcji jest wzajemne zaufanie do osób ją tworzących, poparte pewnym rygorem obowiązującym członków ŁSRM. Baza transakcji nie może być tworzona przez osoby nieznane w środowisku. Zgromadzeni Członkowie w znakomitej większości oraz sam Prezes Cieślak podzielili to stanowisko.
 - c) Kol. Prezes Cieślak przypomniał o swoim udziale jako przedstawiciela Stowarzyszenia w konferencjach „ Statystyka w wycenie, czy jest legalna” w dniu 28.02.2018r oraz konferencji w Sopocie we wrześniu 2019 roku. Sprawozdania z tych konferencji Członkowie Stowarzyszenia otrzymali drogą mailową.
 - d) Kol. Prezes Cieślak poinformował o planowanym w 2019 roku szkoleniu z obsługi programu Walor.
 - e) W kolejnym punkcie zebrania Prezes Tomasz Cieślak poinformował, że stronę internetową www.lsarn.eu odwiedza wiele osób oraz że na stronie są zamieszczone analizy rynku. Jednocześnie zachęcał do umieszczania znaku graficznego ŁSARN - logo Stowarzyszenia w sporządzanych opracowaniach.
 - f) Prezes poinformował o stanie rekordów wpisanych do BAZY.

- Ilość rekordów na dzień 05 lutego 2019r. :	około 130 000 , w tym :
	około 27 000 zabudowane
	około 58 000 lokalowe
	około 47 000 gruntowe
	48 służebności
	603 czynsze

W tym miejscu rozpoczęto dyskusję na temat braków w bazie transakcji, a więc jednocześnie w wykonywanych zbiorczych analizach rynku - transakcji lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz kompletnego zbioru lokali z rynku pierwotnego. Rozważono kwestię dodatkowego wprowadzania tych transakcji.

- g) Stan finansów Stowarzyszenia przedstawiła kol. Alicja Sacharz - członek Zarządu. Z przekazanych informacji wynika, że w styczniu 2018 roku na koncie stowarzyszenia odnotowano kwotę 4394,66 zł., natomiast stan finansów na koniec grudnia 2018 roku wynosił 5316,92 zł. Na 28 stycznia 2019 roku na koncie Stowarzyszenia pozostało jeszcze - 3755,62 zł. Do uregulowania pozostały jeszcze składki kilku osób.

Składka członkowska wynosi 150 zł od osoby i powinna być wpłacona do 30.03.2019 roku.

2. Prezes Tomasz Cieślak podziękował wszystkim członkom Zarządu za pracę wykonaną w roku 2018 i poprosił o jej aktywne kontynuowanie w roku 2019, po czym zgłosił wniosek o podjęcie uchwały nr 18 o udzieleniu absolutorium Zarządowi za 2018r.

Głosowanie :

Za : 20

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 0

Tomasz Cieślak w imieniu całego Zarządu podziękował wszystkim zebrany za udzielone absolutorium.

3. W następnym punkcie zebrania Prezes Tomasz Cieślak przypomniał, że od 2008 roku wykonywane są przez członków wcześniej Bazy Danych a obecnie ŁSARN analizy łódzkiego rynku nieruchomości. Ogółem wykonano już odpłatne analizy za lata:

- lata 2005-2008
- lata 2009-2010
- lata 2010-2011
- lata 2011-2012
- lata 2012-2013
- lata 2013-2014
- lata 2014-2015 - lata 2015-2016
- lata 2016-2017

i 3 analizach pierścienia łódzkiego

- lata 2010-2011
- lata 2011-2012 - lata 2012-2013

oraz analizy nieodpłatne:

- autorstwa Tomasza Cieślaka - „Lokale mieszkalne na rynku wtórnym w Łodzi - trend czasowy w latach 2013-2017”.

-autorstwa Anny Konopki „ Stacje benzynowe w latach 2008-2018 (10 lat ze 100 od odzyskania niepodległości przez Polskę)”

4. W następnej części zebrania przystąpiono do podjęcia przygotowanych przez Zarząd uchwały nr 19 o zmianie Regulaminu polegającej na :

a. dodaniu w rozdziale Rozdział III - Cele i zadania stowarzyszenia oraz środki realizacji punktu 4 :

4. Stowarzyszenie prowadzi szkolenia, warsztaty i konferencje w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych, o których mowa w Ustawie z dnia 11 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

b. dodaniu w Rozdziale V - Zasady przyjmowania, wykluczania i zawieszania członków stowarzyszenia, III. Zasady zawieszania : punktów 3, 4, 5, i 6.

3. Zawieszenie członkostwa nie zwalnia z obowiązku terminowego uiszczenia składek członkowskich.

4. W ważnych przypadkach losowych, na wniosek Sygnatariusza, Zarząd może podjąć uchwałę o czasowym zawieszeniu obowiązku pozyskiwania danych z przedzielonego mu obszaru rynku.

a) Wniosek powinien zawierać:

- Imię i nazwisko
- Adres, telefon, e-mail
- Określenie czasu na który wnioskowane jest zawieszenie (max dwa kwartały roku)
- Szczegółowe uzasadnienie wniosku
- Wskazanie Zastępcy tj. Sygnatariusza, który w okresie zawieszenia przejmie obowiązek pozyskiwania danych z przydzielonego obszaru rynku
- Czytelny podpis

b) Do wniosku powinna być załączona pisemna zgoda Zastępcy, która powinna zawierać:

- Imię i nazwisko
- Adres, telefon, e-mail
- Zobowiązanie do pozyskiwania danych z przydzielonego obszaru rynku w określonym czasie
- Czytelny podpis

5. W przypadku nie wskazania Zastępcy Zarząd może podjąć decyzję o przydzieleniu innym Sygnatariuszom obszaru rynku, z którego zawieszony Sygnatariusz pozyskiwał dane lub w przypadku braku takiej możliwości zawieszony Sygnatariusz będzie zobowiązany do uzupełnienia zaległości w ustalonym czasie.

6. Jeżeli Sygnatariusz nie wywiąże się z ustaleń pkt. 4 i 5 decyzją Zarządu zostanie ze Stowarzyszenia wykluczony.

Głosowanie :

Za : 20

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 0

Wniosek o zmianę Regulaminu, zgodnie z podjętą Uchwałą nr 19, zostanie przekazany do Wydziału Spraw Obywatelskich UMŁ.

5. Następnie przystąpiono do wyboru Zespołu sporządzającego analizy rynku za lata 2017-2018. Do wykonania analiz zgłosiły się dwa Zespoły :

- Magdalena Frańczuk i Ewa Niewiadomska, sporządzające analizy za lata 2016-2017
- Jacek Dukat i Jacek Wróbel.

W tym miejscu Prezes Cieślak wskazał, iż zdaniem Zarządu Stowarzyszenia byłoby dobrze, aby analizy były wykonywane przez zmieniające się Zespoły dzięki czemu nie byłoby popadania w rutynę.

Głosowanie za Zespołem Magdalena Frańczuk i Ewa Niewiadomska :

Za : 5

Przeciw : 15

Wstrzymało się : 0

Głosowanie za Zespołem Jacek Dukat i Jacek Wróbel :

Za : 15

Przeciw : 5

Wstrzymało się : 0

Podjęto uchwałę nr 20 o wykonywaniu analizy rynku za lata 2017-2018 przez kol. Jacka Dukata i kol. Jacka Wróbla.

6. W tym miejscu przystąpiono do kontynuowania tematu wpisywania transakcji spółdzielczych własnościowych praw do lokali (swpl) do bazy.

Kontroler Bazy kol. Jan Juraś wskazał, że problemem jest podział terenu i równomierne obciążenie poszczególnych Sygnatariuszy. Prezes kol. Cieślak wyraził obawę o możliwość kontrolowania wpisywanych transakcji.

Transakcje z swpl są pozyskiwane w spółdzielniach mieszkaniowych w formie wykazów, oprócz spółdzielni Teofilów, gdzie są pozyskiwane z aktów notarialnych, w wykazach tych nie ma najczęściej informacji wymaganych przy wpisywaniu rekordów (np. nr księgi wieczystej itp.).

Kilka osób wyraziło zdanie, iż transakcje swpl mogłyby być wpisywane na podstawie zestawień spółdzielni i w takiej formie udostępniane do analiz, natomiast ich stosowanie do wycen byłoby do własnego uznania członków.

Kol. Eugeniusz Kuzior przypomniał, iż na jednym z wcześniejszych zebrań wprowadzono „zakaz” wpisywania niepełnych transakcji swpl do bazy. Od tego czasu nikt nie wpisuje tych transakcji.

Kol. Barbara Litwin wyraziła wątpliwość czy wpisywanie transakcji jest konieczne, skoro jest to prawo zanikające. Kol. Jacek Dukat powiedział, że jego zdaniem nie ma potrzeby uwzględniania danych o transakcjach swpl w analizach rynku, gdyż każdy może sobie sam policzyć trend czasowy. Kol. Anna Konopka przedstawiła stanowisko, iż wpisywanie transakcji swpl do bazy spełniłoby następujące cele:

- dostępna informacja o transakcjach
- pełniejsze analizy rynku lokali mieszkalnych (nie odbiegające od innych opracowań tego typu, a obecnie wyniki analiz są niepełne)
- łatwiejsze i szybsze uchwycenie zmian na rynku (łatwiejszy dostęp do danych, nie występujące opóźnienia w dostępie do transakcji jak w przypadku transakcji w ŁOG)
- możliwości porównania transakcji obu praw do lokali i wyznaczenia współczynnika relacji cen w różnych lokalizacjach(na zasadzie „*ceteris paribus*”).

Prezes kol. Cieślak przypomniał, że zgodnie z zasadą podobieństwa prawnego do wycen powinny być brane transakcje adekwatnie do wycenianego prawa, a w przypadku mieszkań odrębnej własności lokali należy dobierać transakcje odpowiedniego prawa do gruntu.

Kol. Anna Konopka zaproponowała tekst uchwały o następującym brzmieniu:

„ Walne Zgromadzenie zobowiązuje Sygnatariuszy do wpisywania transakcji lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokali, zgodnie z przydziałem terenu przez Kontrolera Bazy i na podstawie zestawień poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych. Dane o tych transakcjach są potrzebne do prawidłowych zbiorczych analiz rynku i nie podlegają rygorowi wpisywania transakcji na podstawie aktów notarialnych ”

Głosowanie :

Za : 5

Przeciw :15

Wstrzymało się : 0

Uchwała nie została przyjęta.

Natomiast zdaniem Zebranych transakcje swpl mogą być wpisywane dobrowolnie do bazy.

7. Zarząd przypomniał o przestrzeganiu zapisów Instrukcji Funkcjonowania Bazy w kontekście błędów popełnianych przy wpisywaniu rekordów

Kol. Tadeusz Marchewka wyraził wątpliwość, czy jest konieczność wpisywania wszystkich wymaganych obecnie pól w rekordach.

Kol. Ewa Niewiadomska poinformowała, że w bazie występują duże braki we wpisywaniu transakcji z rynku pierwotnego i prosiła aby osoby, które nie wpisują transakcji z rynku pierwotnego poinformowały o tym.

8. Następnie kol. Jan Juras omówił występujące błędy w rekordach. Wskazał, że rynek pierwotny jest traktowany wybiórczo. Powiedział, że jest problem z nowymi Członkami. Otworzenie Bazy na rzeczoznawców spoza ŁSRM byłoby jego zdaniem lekarstwem na brak

osób, ale ogranicza nas patronat ŁSRM. Brak jest informacji, które obręby nie są obsługiwane. Omawiana była kwestia terminowości wpisywania danych – czy przesuwamy termin ze względu na święta.

Kol. Jan Juraś zwrócił się do wszystkich zebranych, aby każdy kto zauważy błędy w bazie niezwłocznie informował o tym Zarząd, Kontrolera oraz autorów błędnie wprowadzonych rekordów. Pozwoli to na szybkie i sprawne usuwanie błędów z bazy oraz sygnalizowanie pozostałym Sygnatariuszom błędów w BAZIE.

9. Sprawy wniesione – innych spraw brak.

Na zakończenie Prezes Tomasz Cieślak podziękował wszystkim przybyłym za udział w zebraniu.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała: Anna Konopka