

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

(ZPN)

Program dela za obdobje 2020 - 2023

Marec 2020

Kazalo vsebine

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Kazalo vsebine..... | 2 |
| Pravni okvir in pregled stanja..... | 3 |
| Temeljne naloge ZPN v obdobju 2016 – 2019..... | 5 |
| 1. Spremljanje področne zakonodaje in predlaganje sprememb | 6 |
| 1.1. Predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji..... | 7 |
| 1.2. Spremljanje bodočih zakonodajnih procesov..... | 9 |
| 2. Obveščanje članov | 9 |
| 3. Skrb za dvig ugleda panoge | 10 |
| 4. Izobraževalna dejavnost | 12 |
| 5. Svetovanje | 13 |
| 6. Izvajanje administrativnih nalog | 14 |
| 7. Pridobivanje novih članov in povezovanje znotraj ZPN | 15 |
| 8. Sodelovanje z ostalimi deležniki | 16 |
| 9. Socialni dialog | 17 |
| 10. Zagotavljanje sredstev za delovanje ZPN | 18 |
| 11. Izvajanje drugih nalog na nivoju ZPN | 19 |
| Naloge posameznih interesnih združenj..... | 20 |
| 1. Združenje ocenjevalskih podjetij | 20 |
| 2. Združenje družb za nepremičninsko posredovanje | 21 |
| 3. Združenje upravnikov nepremičnin | 22 |
| 4. Združenje stanovanjskih skladov | 23 |
| Zaključek..... | 24 |

Pravni okvir in pregled stanja

Zbornica za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju: ZPN) je združenje pravnih in fizičnih oseb, ki na trgu opravljajo pridobitno gospodarsko dejavnost in po SKD 2008 praviloma opravljajo kot pretežno dejavnost sledeče dejavnosti:

- 41.100 – Organizacija izvedbe stavbnih projektov;
- 68.100 – Trgovanje z lastnimi nepremičninami;
- 68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin;
- 68.310 – Posredništvo v prometu z nepremičninami;
- 68.320 – Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Zbornica deluje kot samostojni sestavni del Gospodarske zbornice Slovenije (v nadaljevanju: GZS), ki prostovoljno, interesno in nepridobitno združuje pravne in fizične osebe člane GZS z izraženim interesom za vključitev v delo ZPN. ZPN danes združuje večino družb in samostojnih podjetnikov posameznikov, ki opravljajo dejavnosti poslovanja z nepremičninami.

Pravni okvir delovanja ZPN predstavljajo Zakon o gospodarskih zbornicah (Uradni list RS, št. 60/06, 110/09 in 77/11) in Statut Gospodarske zbornice Slovenije ter na njegovi podlagi sprejeta Pravila o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami z dne 15.3.2011, s spremembami z dne 16.11.2011 in 22.9.2016.

Člani z včlanitvijo v ZPN pridobijo predvsem pravice, ki izhajajo iz 7. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami v povezavi s 4. členom Statut Gospodarske zbornice Slovenije, in sicer:

- pravico voliti in biti voljeni v vse organe GZS in ZPN;
- prek organov ZPN sprejemati programske, finančne in kadrovske odločitve, odločati o ustanovitvi, preoblikovanju in prenehanju delovanja ZPN, sprejemati in odločati o spremembah in dopolnitvah pravil ZPN;
- koristiti storitve ZPN;
- dostopati do javnih in internih podatkovnih baz ZPN;
- s popustom koristiti storitve, za katere je tako dogovorjeno v okviru ZPN;
- dostopati do spletnih strani ZPN;
- uporabljati logo GZS in ZPN ter logo mednarodnih združenj, v katerih je član ZPN (npr. CEPI).

Zaradi uresničevanja posebnih interesov in uveljavljanja specifičnega programa dela v ZPN delujejo štiri posebna interesna združenja, in sicer:

- **Združenje družb za nepremičninsko posredovanje** (ZDNP),
- **Združenje ocenjevalskih podjetij** (ZOP),
- **Združenje upravnikov nepremičnin** (ZUN) in
- **Združenje stanovanjskih skladov** (ZSS).

Na podlagi 14. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami delovanje ZPN izvajajo naslednji organi:

- Upravni odbor ZPN,
- Predsednik ZPN, ki je hkrati tudi predsednik upravnega odbora ZPN in
- Direktor ZPN.

Sodelovanje z GZS in v njenem okviru ZPN članom omogoča predvsem informiranost, reprezentativnost, prepoznavnost, sodelovanje in povezovanje ter zastopanje panoge pred državnimi organi in javnostjo.

ZPN je tako združenje najštevilčnejših in največjih upravljavcev, posrednikov v prometu z nepremičninami in ocenjevalcev vrednosti nepremičnin v Sloveniji, poleg tega pa je tudi samostojni sestavni del GZS, ki je največja prostovoljna asociacija slovenskih podjetij s skoraj 170-letno tradicijo. Položaj GZS v družbi pa tudi članom ZPN omogoča lažje uveljavljanje skupnih interesov in močnejšo pozicijo v komunikaciji z ostalimi deležniki, predvsem državo.

Na dan 1.1.2020 GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami združuje skupno 235 članov, od katerih jih je 59 vključenih v Združenje upravnikov nepremičnin, 131 v Združenje družb za nepremičninsko posredovanje, 11 v Združenje stanovanjskih skladov in 7 v Združenje ocenjevalskih podjetij.

Temeljne naloge ZPN v obdobju 2020 – 2023

Osnovni namen predmetnega dokumenta je izhajajoč iz pravnih okvirov ZPN in programskih izhodišč posameznih združenj ZPN, določiti temeljne naloge tako na nivoju celotne ZPN kot na nivoju posameznih združenj. V nadaljevanju so tako predstavljene ključne naloge kot tudi načini in roki za njihovo realizacijo. Ob tem je potrebno poudariti, da bo strokovna služba ZPN v vsakem trenutku maksimalno odzivna in zastavljene cilje po potrebi prilagajala spremenjenim okoliščinam ali interesom članov ZPN. V tem primeru se lahko nekatere naloge izkažejo za urgentne, druge pa se iz tega razloga lahko začasno odložijo oziroma se spreminja zaporedje določenih nalog. Za določanje kratkoročnih ciljev in s tem povezanih nalog je tako izjemno pomembna komunikacija med strokovno službo ZPN in organi ZPN, pa tudi s celotnim članstvom.

Naloge ZPN so določene z letnimi programi skladno z določbami 14. člena Statuta GZS in so predvsem:

- zastopanje interesov članov na področju dejavnosti in pri oblikovanju področne zakonodaje;
- sektorski socialni dialog s sklepanjem kolektivnih pogodb dejavnosti in sodelovanje v procesu usklajevanja skupnih interesov članov na nacionalni ravni;
- spremljanje stanja v stroki in predlaganje ukrepov za razvoj stroke ter poklicnega in strokovnega izobraževanja;
- zagotavljanje poslovnih informacij in nasvetov s področja njihovega delovanja;
- sodelovanje pri usmerjanju zunanjetrgovinske promocije na področjih svojega delovanja;
- članstvo v mednarodnih poslovnih (npr. CEPI) in delodajalskih združenjih.

Prednostni nalogi ZPN pa sta **dvig ugleda dejavnosti** in **zaščita interesov svojih članov**.

1. Spremljanje zakonodaje in predlaganje sprememb

Za področne predpise lahko opredelimo vse tiste zakone in podzakonske akte, ki neposredno ali posredno urejajo področja delovanja članov ZPN. Predvsem gre za naslednje predpise:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 ; SPZ),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – Odl. US, 27/17 in 59/19; SZ-1),
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB, 49/11 in 47/19; ZNPosr),
- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18; ZRev-2)
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; ZJS-1)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19; ZEN),
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A; ZPSPP),
- Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1; ZZK-1),
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – UPB; EZ-1)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT in 16/19 – ZNP-1; ZS),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17; ZKZ).

V ta okvir lahko štejejo tudi vse ostale predpise s katerimi država posega v področje delovanja ZPN in njenih članov.

Aktivnosti na normativnem nivoju so eno najpomembnejših področij delovanja tako ZPN kot celotne GZS. Prepogosto so namreč ravno administrativne ovire in nepremišljene zakonske rešitve tiste, ki ovirajo svobodno gospodarsko pobudo in delovanje tržnih zakonitosti pa tudi delovanje tistih instrumentov za katere je odgovorna država sama. Zato mora ZPN kot zastopnik vseh svojih članov izvrševati aktivno vlogo pri sprejemanju in spreminjanju področne zakonodaje. To je še toliko bolj pomembno, ker je slovenska zakonodaja pogosto izjemno razdrobljena in je njeno poznavanje in še bolj aktivno soustvarjanje izjemno zahtevno.

Konkretne naloge na tem področju lahko delimo na dva dela:

- predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji,
- spremljanje zakonodajnih procesov.

1.1. Predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji

Tako na podlagi programskih izhodišč posameznih združenj kot dosedanjih aktivnosti lahko ugotovimo, da obstajajo številne zakonske rešitve, s katerimi člani ZPN niso zadovoljni. V preteklosti sta tako GZS kot ZPN že vlagali izjemne napore, da bi se določene rešitve spremenile, pri čemer so bili doseženi tudi nekateri uspehi. Žal pa je bilo v zadnjem času sprejetih več rešitev, ki položaj članov ZPN še poslabšujejo. Posledično bo v tekočem mandatu temu področju potrebno nameniti še večjo pozornost. Sprememba nekaterih nespametnih rešitev iz preteklosti namreč ne pomeni zgolj zmanjšanja administrativnih ovir in birokratskih nesmislov, temveč pogosto tudi takojšnje znižanje stroškov in lajšanje poslovanja zadevnih gospodarskih subjektov.

Na podlagi nenehne komunikacije s članstvom je potrebno evidentirati ključne zakonodajne težave in jih nato ažurno spremljati. Na podlagi ugotovitev je moramo nemudoma pričeti z reševanjem najbolj akutnih problemov oziroma jih nadaljevati, kjer so že začeti.

V tem trenutku je jasno, da dejavnost članov ZPN najbolj ovirajo nekatere neustrezne rešitve v temeljnih predpisih, ki urejajo njihova področja delovanja, zato je potrebno nadaljevati s prizadevanji za spremembe teh predpisov pri pristojnih ministrstvih oziroma. Najpomembnejši predpisi, ki so potrebni sprememb so:

- Stanovanjski zakon,
- Zakon o nepremičninskem posredovanju,
- Zakon o revidiranju in
- Zakon o javnih skladih.

V primeru ZNPosr je v letu 2019 prišlo do določenih hitrih sprememb, s katerimi je bil položaj nepremičninskih družb močno poslabšan. Ker so uveljavljene rešitve zelo verjetno v nasprotju z Ustavo RS, smo v imenu večjega števila nepremičninskih družb poskrbeli tudi za vložitev pobude za presojo ustavnosti najbolj spornih določb. V primeru, da bo pobuda uspešna, je treba takoj nadaljevati s prizadevanji za prenos materije v pristojnost ministrstva, ki pokriva področje gospodarstva in za pripravo povsem novega zakona v skladu s predlogom, ki ga je že v letu 2016 pripravilo ZDNP.

Nepremičninske družbe so imele ob uveljavitvi Gradbenega zakona velike težave v zvezi z izvajanjem njegovega 93. člena. Ustrezne spremembe so bile sicer pripravljene že v mandatu prejšnje vlade, v prihodnjem obdobju pa si

bomo prizadevali, da do teh sprememb tudi pride. V komunikaciji s člani in partnerji pa si bomo prizadevali tudi za ustrezne spremembe preostalih predpisov na področju urejanja prostora.

S člani smo v preteklem obdobju precej prizadevanj namenili tudi prenovi sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, s končnim ciljem uvedbe davka na nepremičnine. Končnega cilja nam s tem v zvezi še ni uspelo doseči, je bil pa v zadnjem obdobju sprejet izjemno pomemben Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. V obdobju 2020 – 2023 si bomo tako na ZPN prizadevali za čim hitrejšo in učinkovitejšo izvedbo tretjega množičnega vrednotenja nepremičnin in za dokončno uvedbo davka na nepremičnine.

Zelo pomembna so tudi prizadevanja za spremembe Stanovanjskega zakona in v tem smislu po eni strani za uveljavitev najpomembnejših rešitev Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25. V letu 2019 je pristojno ministrstvo že pripravilo osnutek novega zakona, pri čemer pa je praktično povsem prezrlo stališča stroke. Posledično si bomo prizadevali, da v naslednjem obdobju pride do poglobljenega strokovnega dialoga, na podlagi katerega bodo pripravljene boljše rešitve. V okviru ZUN si bomo prizadevali predvsem za sprejem posebnega Zakona o upravljanju večlastniških stavb, v katerem bi opredelili tudi pogoje za opravljanje dejavnosti in preprečili sprejetje nekaterih škodljivih idej. V okviru ZSS pa bodo prizadevanja usmerjena predvsem v uveljavitev rešitev iz ReNSP 2015-25, še posebej v uvedbo stroškovne najemnine oziroma ustrezno povišanje neprofitne najemnine. V smislu realizacije zavez iz ReNSP 2015-25 bo pomembna predvsem čim hitrejša ustanovitev Stanovanjskega sveta kot posebnega telesa pri Vladi RS, ki bo lahko pripravljala rešitve, ki bodo medresorsko usklajene.

Za člane ZPN so pomembne tudi spremembe nekaterih drugih predpisov, pri čemer v teh primerih vloga ZPN ne more biti tako aktivna. Kljub temu je potrebno na pristojna ministrstva naslavljati pobude za spremembo predpisov vedno, ko se ta potreba izkaže na podlage komunikacije s člani.

Cilji:

- *sprememba Stanovanjskega zakona (SZ-1)*
- *sprejem Zakona o upravljanju*
- *sprememba Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr)*
- *sprememba Zakona o revidiranju (ZRev-2)*
- *sprememba Zakona o javnih skladih (ZJS-1)*
- *spremembe prostorske zakonodaje (predvsem GZ in ZUreP-»)*
- *izvajanje Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1 in spremembe)*
- *sprejem Zakona o davku na nepremičnine*
- *predlaganje sprememb drugih predpisov skladno s pričakovanji članov*

- *prizadevanje za čim hitrejšo implementacijo zavez iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025*

1.2. Spremljanje bodočih zakonodajnih procesov

ZPN se mora aktivno vključevati tudi v postopke spreminjanja nekaterih drugih predpisov, ko dejansko ni pobudnica sprememb, pa bodo ali bi lahko te pomembno vplivale na izvajanje dejavnosti njenih članov. Ključna naloga v tem delu ostaja spremljanje zakonodajnih postopkov že na ravni ministrstev, predvsem pa v fazi javnih obravnav predlogov. S tem bo omogočeno, da se ZPN v postopke vključuje v dovolj zgodnji fazi in s tem v večji meri vpliva na vsebino predpisov.

Eno od pomembnejših področij, ki čaka državo v prihodnjem obdobju je uvedba davka na nepremičnine. V teh aktivnostih mora ZPN zagotavljati svojo udeležbo in zaščititi interese svojih članov.

Na podlagi dosedanjih izkušenj ZPN je očitno, da zakonodajalec, kljub morebitnim dobrim namenom, pogosto zakone in druge predpise spreminja brez ustreznega premisleka in posvetovanja s stroko. V takšnih primerih so rešitve slabe in ne dosežejo ciljev, ki si jih je zakonodajalec postavil. V ta namen je potrebno spremljati delovno gradivo Državnega zbora pa tudi Vlade in posameznih ministrstev. Pomembno vlogo pri izvajanju te naloge imajo tudi člani ZPN, saj so pogosto sami z določenimi načrti zakonodajalca seznanjeni že prej. Naloga ima trajno naravo in jo je kot takšno potrebno izvajati neprekinjeno. Tudi v tem primeru je izjemnega pomena nenehna komunikacija s člani.

V preteklem obdobju smo uspeli bistveno izboljšati strokovno težo ZPN v javnosti in v odnosih s pristojnimi ministrstvi, kar moramo izkoristiti za vsa zgoraj navedena prizadevanja.

Cilj:

- *spremljanje zakonodajnih procesov in spletnih strani Državnega zbora RS, Vlade RS in posameznih ministrstev ter sprotno obveščanje članov o vseh postopkih, ki bi bili lahko zanje pomembni*
- *uvedba davka na nepremičnine in skrb za zaščito interesov članov ZPN*
- *zbiranje predlogov članov v zvezi s posameznimi postopki in posredovanje pristojnim organom*

2. Obveščanje članov

Na podlagi odzivov članstva ugotavljamo, da je ustrezno obveščanje oziroma posredovanje pomembnih informacij za člane ena temeljnih nalog ZPN. V ta

namen članom enkrat do dvakrat mesečno posredujemo e-novice, ki jih, glede na zaznana pričakovanja, tudi sproti tematsko dopolnjujemo. Z izdajanjem e-novic bomo nadaljevali, ker so se izkazale za odličen način komunikacije s člani. V primeru pomembnih informacij bomo člane tudi v bodoče obveščali tudi izven tega okvira s posebnimi obvestili. Nadaljevali bomo tudi z modernizacijo spletnih strani in z dopolnjevanjem tam dostopnih vsebin.

V letu 2019 smo vzpostavili tudi Twitter profil ZPN, ki se je izkazal za odlično možnost za hitro in učinkovito obveščanje članov o najpomembnejših medijskih objavah pa tudi za komunikacijo z deležniki. Iz tega razloga bomo nadaljevali s promocijo in izkoriščanjem te oblike komunikacije ter za širitev kroga sledilcev.

Nadaljevali bomo tudi z ažurnim vodenjem koledarja aktivnosti na spletni strani ZPN, ki omogoča lažje seznanjanje članov z aktivnostmi ZPN in lažje srednjeročno načrtovanje dela njenih organov.

Kot ena najpomembnejših storitev namenjenih članom se je v preteklem obdobju izkazalo spremljanje medijskih objav, zato bomo nadaljevali z dnevno obveščanjem o najpomembnejših medijskih objavah.

Cilji:

- *redno izdajanje E-novic z najpomembnejšimi informacijami za člane*
- *spremljanje potreb članstva in ustrezno odzivanje nanje s spremembo zasnove E-novic*
- *s pomočjo E-novic je potrebno o aktivnostih obveščati tudi nečlane*
- *izredno obveščanje članov o vseh informacijah, ki so zanje izjemnega pomena*
- *zagotavljanje ažurnosti spletne strani in koledarja dogodkov z namenom zagotavljanja večjega obiska*
- *vzpostavitev in ažurno vodenje seznama članov na spletnih straneh in sicer tako za ZPN kot za posamezna združenja*
- *dnevno obveščanje članov o najbolj pomembnih medijskih objavah s področja dejavnosti ZPN*

3. Skrb za dvig ugleda panoge

ZPN si je za eno od prednostnih nalog določila dvig ugleda dejavnosti. V preteklem mandatnem obdobju je bilo v zvezi s tem storjenega ogromno, precej z uvedbo certifikatov za upravnike in nepremičninske družbe pa tudi z izboljšanjem komunikacije z mediji in s tem strokovno uveljavitvijo ZPN. V prihodnjih letih je potrebno s temi aktivnostmi nadaljevati. Skrbeti moramo

za stalno promocijo obeh certifikatov in za njuno uveljavitev pri vseh deležnikih. S tem bomo okrepili tudi njuno veljavo, posredno pa vplivali tudi na ugled ZPN in na pripad članstva. Nadaljevali bomo tudi z ohranjanjem odličnih stikov z mediji in vsemi deležniki v dejavnosti poslovanja z nepremičninami.

Prizadevati si moramo tudi za izboljševanje odnosov z uporabniki storitev naših članov, pri čemer moramo vztrajati pri vzpostavljanju odnosov predvsem z njihovimi reprezentativnimi združenji. Nadaljevali bomo tudi s svetovanjem uporabnikom storitev naših članov, s čimer poleg dviga ugleda ZPN prispevamo tudi k zmanjševanju števila sporov.

Tudi v prihodnjem obdobju bo ena ključnih nalog ustrezno odzivanje na aktualne dogodke v panogi, predvsem s pomočjo sporočil za javnost in novinarskih konferenc ter družabnih omrežij (Twitter). Za sporočanje stališč in mnenj ZPN in njenih članov je potrebno stalno izkoriščati tudi vse ostale informacijske kanale, predvsem na nivoju GZS (Poslovni tednik, Glas gospodarstva, GZS TV, spletne strani, ...) pa tudi siceršnje (mediji z nepremičninsko vsebino in splošni mediji).

Nadaljevali bomo s prizadevanji za zagotovitev medija, v katerem bi lahko objavljali strokovne vsebine s področja poslovanja z nepremičninami. Po prenehanju sodelovanja s časnikom Delo, se v tem delu že čuti določeno pomanjkanje strokovnih vsebin in stika z bralci.

Izjemnega pomena za dvig ugleda panoge je tudi skrb za promocijo dobrih poslovnih običajev in dosledno opozarjanje na slabe poslovne prakse. S tem namenom bomo v okviru ZDNP skrbeli za nadaljnje delo Komisije za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev, uvedbo podobnega načina pa bomo preučili tudi v okviru ZUN.

Cilji:

- *redno odzivanje na aktualna vprašanja s sporočili za javnost (5x letno) in novinarskimi konferencami (3x letno)*
- *priprava člankov za revijo Glas gospodarstva*
- *objavljanje pomembnih informacij v Poslovnem tedniku GZS*
- *pojavljanje v medijih ob pomembnih vprašanjih*
- *dostopnost vseh pomembnih medijskih objav za ZPN preko spletnih strani*
- *promocija dobrih poslovnih običajev*
- *promocija certifikatov Zaupanja vreden upravnik in Zaupanja vredna nepremičninska družba*
- *podeljevanje nagrad za najboljše dosežke v panogi*

4. Izobraževalna dejavnost

Tudi aktivnosti na področju izobraževanja so ena od temeljnih nalog ZPN, ki je pogosto povezana z že opisanimi nalogami. Tudi na podlagi izvedenih anket člani to področje postavljajo na sam vrh prioritiet znotraj ZPN. Člani namreč sami izjemno težko sledijo vsem spremembam, predvsem na zakonodajnem področju, zato jim mora ZPN s strokovno službo omogočiti pridobivanje ali osveževanje najbolj pomembnih znanj na področjih delovanja. Naloga sicer delno spada v okvir tržnih storitev, vendar je za člane eden pomembnejših razlogov za članstvo v ZPN.

Poleg tega mora ZPN spremljati in obveščati člane tudi o drugih panožnih izobraževanjih in dogodkih, saj je dvig usposobljenosti posameznih članov tudi v interesu ZPN.

Za učinkovito izvajanje aktivnosti na področju izobraževanja in usposabljanja članov, pa tudi zunanjih uporabnikov, je izjemnega pomena komunikacija s članstvom. Predpogoj za pripravo izobraževanj in usposabljanj, ki bodo maksimalno izpolnila pričakovanja udeležencev, je namreč poznavanje njihovih interesov in aktualne problematike. Pred organizacijo posameznega izobraževanja je potrebno preveriti potrebe znotraj panoge, po možnosti pa tudi pri članih preveriti dodatne pobude. Člani morajo imeti vedno možnost (tudi preko spletne strani) predlagati vsebine za izobraževanja.

Izvajanje te naloge je neločljivo povezano z nalogami na področju spremljanja zakonodaje in je posledično količina izobraževalnih aktivnosti odvisna od števila dogodkov na zakonodajnem področju. Sicer pa je naloga trajne narave in jo je potrebno izvajati ves čas. Podrobnejše cilje v okviru področja se določi z vsakoletnim poslovnim načrtom glede na stanje v panogi, nujna pa je tudi določena fleksibilnost, saj se razmere na trgu lahko hitro spremenijo.

Dodatno težo izobraževalni dejavnosti ZPN lahko prinesejo tudi določene pristojnosti v postopkih licenciranja in usposabljanja akterjev v panogi. Najprej si moramo prizadevati, da do teh pristojnosti pridemo že v okviru pristojne zakonodaje, če pri tem ne bi bili uspešni pa lahko izkoristimo predvsem oba certifikata, v katera moramo vnesti tudi bolj podrobne pogoje vezane na dodatna usposabljanja in izobraževanja imetnikov. V povezavi s tem lahko poskrbimo (predvsem v sodelovanju s CPU) tudi za pripravo stalnih izobraževanj in tečajev.

Za izvedbo kakovostnih izobraževanj je zelo pomembno sodelovanje z drugimi sorodnimi organizacijami. Po eni strani zaradi priprave ustreznih vsebin, po drugi strani pa tudi zaradi zagotavljanja udeležbe. Poleg tega je treba člane stalno obveščati tudi o vseh drugih izobraževanjih, pri katerih

lahko kot člani ZPN koristijo posebne ugodnosti ali so jim na voljo celo brezplačno.

V okvir tega področja spada tudi organizacija in izvedba vsakoletnega Posveta Poslovanje z nepremičninami, ki mora v okviru dejavnosti ZPN obdržati pomembno mesto. Gre namreč tako za priložnost komunikacije znotraj stroke kot tudi pozicioniranja ZPN na trgu. Posvet je poleg tega odlična priložnost za promocijo in pridobivanje novih članov. Največjo pozornost moramo nameniti pripravi programa, saj lahko zgolj z ustreznim nivojem posredovanih vsebin privabimo in zadržimo udeležence posveta. Poskrbeti moramo tudi za dobre odnose z resornimi ministrstvi, saj je učinkovito posredovanje informacij pogosto odvisno od njihovega sodelovanja. V glavnem pa je potrebno pri organizaciji bodočih posvetov slediti izkušnjam iz preteklosti, saj si je ZPN v dosedanjem delu pridobila tako znanje kot ugled pri organizaciji posveta. Na podlagi odzivov udeležencev pa je potrebno na vsakoletnem posvetu uvesti tudi izboljšave.

Prizadevati si je potrebno tudi za izvedbo izobraževanj, ki so pomembna za celotno članstvo ZPN in lahko pripomorejo tudi k povezovanju članstva. V ta namen se izbira teme, ki so pomembne za članstvo ne glede na vključenost v posamezno interesno združenje.

Cilji:

- *organizacija in izvedba vsakoletnega posveta Poslovanje z nepremičninami*
- *izvedba ločenih izobraževanj s posameznih področij delovanja glede na aktualno problematiko (vsaj 1 izobraževanje na združenje)*
- *izvedba izobraževanj za celotno članstvo (komuniciranje z mediji ipd.) – vsaj 1 letno*
- *sodelovanje z drugimi organizatorji pri organizaciji sorodnih dogodkov*
- *zagotovitev ugodnosti za člane pri udeležbi na izobraževanjih v organizaciji drugih subjektov*
- *obveščanje članov o pomembnih izobraževanjih v panogi*
- *organizacija strokovnih ekskurzij in ogledov strokovnih sejmov (po potrebi)*
- *pridobitev večjih pristojnosti v postopkih licenciranja in usposabljanja akterjev v panogi (tudi v povezavi s certifikatoma)*

5. Svetovanje

Na podlagi stališč članov ugotavljamo, da od ZPN pričakujejo tudi učinkovito (predvsem pravno) svetovanje. Iz tega razloga strokovna služba ZPN že sedaj veliko pozornosti namenja vprašanjem članov in (po potrebi s pomočjo pravne službe GZS) zagotavlja hitre in jasne odgovore. V kolikor se na

določeno vprašanje nanašajo številna vprašanja, je potrebno za člane organizirati tudi izobraževanje.

V okviru področja pa ni pomembno zgolj pravno svetovanje, temveč nudenje tudi druge strokovne pomoči, ki lahko članom olajša njihovo poslovanje in privede do poenotenja v panogi. V določenih primerih člani potrebujejo tudi pomoč v obliki priprave določenih vzorčnih dokumentov in obrazcev, na kar se mora Strokovna služba ZPN ažurno odzivati.

ZPN si prizadeva v največji možni meri svetovati tudi uporabnikom storitev, ko pride do sporov med člani in njihovimi strankami, pa mora v okviru možnosti poskušati te s svojim posredovanjem zgladiti preden pride do nepotrebnega zaostrovanja. S svetovanjem uporabnikom storitev bomo prispevali k nadaljnjemu dvigu ugleda panoge pa tudi k boljši osveščenosti v laični javnosti. S svetovanjem gospodarskim subjektom v panogi pa lahko pripomoremo k večjemu številu članov.

Za objavo nasvetov članom in javnosti je potrebno izkoristiti tudi možnosti navedene v 3. poglavju. Za lažje obveščanje bi bilo nujno strnjene nasvete objaviti tudi v eni ali več publikacij s področja delovanja ZPN.

Cilji:

- *hitro in strokovno svetovanje članom na podlagi izraženega interesa (v primeru kompleksnejših vprašanj pravno mnenje pripravi pravna služba GZS)*
- *objava strokovnih mnenj na spletnih straneh ZPN*
- *posredovanje krajših nasvetov in informacij uporabnikom storitev z namenom dviga ugleda panoge in preprečevanja sporov*
- *priprava in izdaja (ene ali več) publikacij s kratkimi nasveti za uporabnike*

6. Izvajanje administrativnih nalog

Ena od pomembnih nalog strokovne službe ZPN je zagotavljanje administrativne podpore delovanju organov ZPN in posameznih interesnih združenj. S tem v zvezi mora strokovna služba skrbeti za ažurno pripravo, obdelavo in posredovanje vsega gradiva za odločanje na organih ZPN in interesnih združenj, na drugi strani pa tudi za dosledno izvrševanje vseh že sprejetih sklepov teh organov.

Za učinkovitejše delovanje ZPN in njenih organov je potrebna skrbna priprava preglednih gradiv za obravnavo na sejah in transparentno izkazovanje realiziranih sklepov. Za povečanje udeležbe na sejah je nujna objava

predvidenih terminov posameznih sestankov v koledarju na spletni strani GZS. Naloga se izvaja stalno in v neposrednem stiku z odgovornimi osebami.

Izjemno pomembna je tudi priprava programa dela in finančnega načrta za posamezno poslovno leto. Vsebina obeh dokumentov izhaja predvsem iz pričakovanj članstva, ki jih to formalizira na organih ZPN. Ob tem se načrtovanje izvaja v sodelovanju z vodstvom GZS, da se zagotovi tudi koherentnost finančnega poslovanja GZS.

V okviru posameznih interesnih združenj je potrebno ob posebej pomembnih vprašanjih oblikovati delovne skupine, ki se lahko boljše posvetijo iskanju posameznih rešitev.

Cilji:

- *letno načrtovanje delovanja organov ZPN in posameznih združenj in objava v koledarju na spletni strani ZPN*
- *skrb za ažurno evidenco realizacije sprejetih sklepov in poročanje na organih*
- *ažurna priprava preglednega gradiva za organe ZPN*
- *priprava programa dela in finančnega načrta ZPN*
- *oblikovanje delovnih skupin na nivoju posameznih združenj*

7. Pridobivanje novih članov in povezovanje znotraj ZPN

Učinkovito izvajanje že navedenih nalog je osnovni predpogoj, da lahko ZPN upravičeno pričakuje nadaljnje povečanje članstva. Če je reprezentativnost eden od glavnih ciljev vsake stanovske organizacije, potem je potrebno težiti, da je v združenje vključenih čim večje število upravičencev, v optimalni različici pa kar vsi. Število članov poleg tega neposredno vpliva na višino sredstev za delovanje ZPN, zato bo lahko ta v primeru povečanja števila članov tem ponudila tudi višji nivo storitev.

Za učinkovito pridobivanje novih članov je, kot rečeno, pomembno predvsem učinkovito doseganje zastavljenih ciljev in predstavljanje rezultatov širši javnosti. Obenem je potrebno na ključne dogodke aktivno vabiti tudi nečlane ter preko teh dogodkov izvajati dodatno promocijo. Tako članom kot nečlanom je nujno predstavljati tudi učinkovitost doseganja zastavljenih ciljev in vse ugodnosti, ki jih člani imajo. Te morajo biti tudi ustrezno ovrednotene. Za ustrezno promocijo je potrebno skrbeti tudi z distribucijo predstavitvenega letaka.

V preteklosti so se dodatne storitve (certifikati, krovno zavarovanje, obrazci,...) izkazale kot eden od najbolj učinkovitih načinov za pridobivanje članov, zato je nujno tudi v bodoče prepoznavati želje in potrebe članov in

drugih akterjev v panogi in uvajati takšne produkte in storitve, ki bodo med njimi zaželeni. Poleg rasti članstva bo to pripomoglo tudi k prihodkom.

V zadnjih letih nam je uspelo zaustaviti trend upadanja članstva in do določene mere celo rahel porast. V prihodnjih letih lahko, tudi na podlagi preteklih dosežkov, poskrbimo, da se bo trend nadaljeval in stopnjeval.

Znotraj ZPN je izjemno pomembno spodbujanje povezovanja članov. To namreč omogoča izmenjavo dobrih praks in sodelovanje pri odpravljanju težav. Povezovanje je potrebno spodbujati na vseh dogodkih in organih ZPN, po potrebi pa se organizira dodatne (tudi družabne) aktivnosti. Povezovanje članov lahko dosežemo tudi z izpostavljanjem dobrih praks v E-novicah in na spletnih straneh. Panoga bo v končni fazi tako močna, kot bodo močna povezanost med njenimi ključnimi akterji.

Povečati je potrebno tudi angažma ZPN pri organizaciji nepremičninskega srečanja, saj je ta dogodek lahko priložnost tako za izmenjavo izkušenj in druženje kot tudi za pridobivanje novih članov.

Cilji:

- *objavljanje rezultatov delovanja ZPN na spletni strani*
- *objavljanje ovrednotenih ugodnosti za člane v posameznem letu*
- *letno preverjanje zadovoljstva članov z delovanjem ZPN s pomočjo ankete*
- *dvig števila članov za 20% do leta 2023*
- *promocija članstva na vsakem dogodku v organizaciji ZPN ali njenih partnerjev*
- *uvajanje novih produktov in storitev, ki so za člane na voljo po ugodnejši ceni ali celo ekskluzivno (odvisno od potreb na trgu)*
- *promocija ZPN skozi medijske objave, publikacije ZPN in sodelovanje z ostalimi deležniki v panogi, še posebej resornimi ministrstvi*
- *sodelovanje pri organizaciji nepremičninskega srečanja*

8. Sodelovanje z ostalimi deležniki

Poleg tega, da ZPN opravlja ključno vlogo povezovanja članov in skrbi za njihove interese, mora delovati tudi kot predstavnik stroke na področju poslovanja z nepremičninami. V zadnjih letih nam je uspelo povečati vlogo ZPN kot enega ključnih sogovornikov v vprašanjih, ki se tičejo stroke, v tekočem mandatu pa moramo ta položaj še utrditi.

Razvoja v okviru panoge si ni moč zamisliti brez sodelovanja z ostalimi deležniki. Po eni strani je ključna vzpostavitev odličnega sodelovanja z resornimi ministrstvi, saj je od tega sodelovanja pogosto odvisna kvalitetna

priprava zakonskih besedil. Po drugi strani pa je potrebno nenehno vzpostavljati in gojiti dobre odnose z ostalimi deležniki v panogi, še posebej s predstavniki akademske stroke. V sodelovanju z njimi namreč lahko ZPN dviguje kvaliteto storitev in vpliva na izboljšanje normativnih podlag. Poleg tega je sodelovanje z drugimi stanovskimi organizacijami (tudi tujimi) lahko odlična priložnost za prenos dobrih praks.

Iz zgoraj navedenih razlogov je potrebno nadaljevati s povezovanjem s sorodnimi organizacijami doma in v tujini. To sodelovanje mora biti tudi v bodoče operacionalizirano v okviru posveta Poslovanje z nepremičninami.

Dobre odnose je treba ohranjati tudi z organizacijami, ki predstavljajo uporabnike storitev, saj je moč skozi te procese hitro odpraviti tudi morebitne težave v panogi in s tem skrbeti za dvig njenega ugleda. Ob tem pa moramo identificirati organizacije, ki so na posameznem področju reprezentativne, saj je posamičnih interesov preveč in so pretirano razdrobljeni. Zato je nujno, da tudi te organizacije lahko oblikujejo enotna in trdna stališča, kar je predpogoj kakovostnega sodelovanja.

Zagotoviti moramo tudi stalno komunikacijo in sodelovanje z GZS, saj se interesi in naloge obeh v večji meri prekrivajo. Ključni vzvodi za zagotovitev ustreznega sodelovanja temeljijo na odlični komunikaciji, za katero mora skrbeti direktor ZPN. Še posebej je pomembno sodelovanje s skupnimi službami GZS, saj te skrbijo za izvajanje številnih storitev za člane ZPN. Ob tem je od GZS potrebno dosledno zahtevati nemoteno izvajanje teh nalog.

Naloga je trajne narave, sodelovanje s posameznimi akterji pa je vsakič odvisno od skupnih aktualnih vprašanj.

Cilji:

- *sodelovanje z drugimi organizacijami iz panoge pri izvedbi strokovnih posvetov in seminarjev*
- *nadaljevanje dobrega sodelovanja s Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI in Združenjem lastnikov nepremičnin*
- *sodelovanje z ostalimi deležniki v zakonodajnih procesih s ciljem oblikovanja boljših predlogov*
- *izboljšanje sodelovanja s pristojnimi ministrstvi*
- *vključevanje tujih strokovnjakov v programe posameznih strokovnih posvetov, še posebej posveta Poslovanje z nepremičninami*
- *sodelovanje z GZS in medsebojna podpora pri pomembnih projektih*

9. Socialni dialog

Tudi po podpisu nove Kolektivne pogodbe dejavnosti poslovanja z nepremičninami v letu 2016 socialni dialog ostaja izjemno pomembno orodje za povezovanje panoge in za povečanje pomena in ugleda ZPN. V letu 2019 je bila sklenjena nova tarifna priloga h kolektivni pogodbi. V prihodnjem obdobju nam tako preostane stalni dialog s predstavniki delavcev in spremljanje učinkov kolektivne pogodbe ter po potrebi prilagajanje spremenjenim razmeram.

V okviru socialnega dialoga si bomo tudi v bodoče prizadevali za razbremenitev panoge, ki je ta vse od nastopa finančno gospodarske krize in zloma nepremičninskega trga v izjemno težki situaciji.

Cilji:

- *vodenje stalnega socialnega dialoga s socialnimi partnerji z namenom olajšanja opravljanja dejavnosti za vse akterje v panogi*

10. Zagotavljanje sredstev za delovanje ZPN

ZPN je neprofitna organizacija, zato njen namen ni doseganje dobička, temveč skrb za izpolnjevanje interesov lastnih članov. Iz tega razloga svojo dejavnost pretežno financira s pomočjo zbranih članarin. V okviru opravljanja nalog pa mora ZPN skušati čim višji delež sredstev za delovanje pridobiti na trgu. S tem se po eni strani razbremeni sredstva pridobljena s članarino, po drugi strani pa članom zagotovi višji nivo storitev.

Tržne dejavnosti ZPN izvajajo tako, da v nobenem primeru ni ogroženo izvajanje njenih osnovnih dejavnosti, ki spadajo v osnovno infrastrukturo za člane. Tudi sicer se sredstva na trgu pridobiva pretežno z nekaterimi aktivnostmi, ki so namenjene članom, nečlani pa jih plačajo. Vedno pa mora biti zagotovljeno ustrezno ravnotežje med tržnimi in netržnimi dejavnostmi.

Poseben pomen mora ZPN namenjati tudi sponzorjem, saj imajo ti zaradi dostopnosti do članstva pogosto močan interes za podporo določenih aktivnosti oziroma dogodkov.

Za pridobivanje sredstev na trgu je izjemnega pomena tudi uvajanje novih produktov in storitev, zato moramo stalno preverjati potrebe gospodarskih subjektov in po potrebi dopolnjevati našo ponudbo. Ob tem morajo biti člani ob koriščenju teh produktov in storitev v bistveno boljšem položaju od nečlanov.

Dodatna sredstva za delovanje ZPN zagotavlja tudi s pridobivanjem novih članov, kar pa je zgolj pozitivna posledica kakovostnega izvajanja vseh

ostalih nalog. Ne glede na to je nujno poskrbeti za promocijo ZPN in njenih storitev, saj brez tega ne gre računati na bistven porast članstva.

Cilji:

- *dosledno trženje aktivnosti in storitev, ki niso namenjene zgolj članom*
- *ohranjati je potrebno dobre odnose s sponzorji in zagotavljati tudi njihovo prihodnje sodelovanje v aktivnostih ZPN, obenem pa nagovarjati morebitne nove sponzorje*
- *aktivno je potrebno izvajati vse naloge iz poglavja 7 z namenom pridobivanja novih članov*

11. Izvajanje drugih nalog na nivoju ZPN

Poleg vseh izrecno navedenih nalog ZPN, je ta dolžna izvajati tudi vse druge aktivnosti, ki lahko pripomorejo k uresničevanju skupnih interesov tako na nivoju ZPN kot posameznih združenj. Konkretne naloge so lahko odraz vsakokratnih okoliščin in zunanjih dogodkov, strokovna služba pa mora biti na take primere pripravljena in sposobna hitro reagirati na izražene potrebe članstva. Potrebno je poudariti pomembnost stalne komunikacije med strokovno službo ZPN in posameznimi organi, saj le na ta način lahko zagotavljamo maksimalno odzivnost in učinkovitost.

V okviru panoge mora ZPN s svojim položajem spremljati razmere in organom po potrebi samostojno predlagati izvedbo določenih nenačrtovanih aktivnosti. V okviru tega je potrebno stremeti predvsem k izvajanju tistih nalog, ki bi članom prinesle dodatne ugodnosti oziroma izboljšale njihov položaj na trgu v primerjavi z nečlani.

V okviru zgoraj navedenega mora strokovna služba ZPN predvsem:

- spremljati javne razpise in člane opozarjati na možnost pridobivanja poslov ali EU sredstev za posamezne projekte
- spremljati dogajanja v panogi in razmišljati o uvedbi novih produktov ali storitev, ki bi izboljšale položaj panoge in vseh akterjev v njej
- sodelovati s pristojnimi ministrstvi pri reševanju vprašanj, ki panogo zadevajo posredno
- vključevati se v strokovne razprave na drugih področjih, ki lahko vplivajo na izboljšanje položaja v panogi

Naloge posameznih interesnih združenj

Strokovna služba ZPN mora poleg izvajanja skupnih nalog članom nuditi tudi stalno podporo pri izvajanju nalog s področja posameznega interesnega združenja in po potrebi skrbeti tudi za motivacijo članov za realizacijo sprejetih odločitev. Še posebej pomembne so aktivnosti strokovne službe na področju odnosov z javnostmi, saj je le tako moč doseči cilj dviga ugleda dejavnosti. Nujno je potrebno nadaljevati z optimizacijo spletnih strani posameznih združenj, saj je na ta način tako komunikacija z javnostjo kot s članstvom poenostavljena in hitrejša.

Strokovna služba ZPN mora biti interesnim združenjem na voljo tudi za izvajanje drugih nalog, ki lahko prispevajo k doseganju ključnih ciljev posameznih združenj kakor tudi celotne ZPN.

Na nivoju ZPN je potreben tudi razmislek o organizaciji dodatnih interesnih združenj, ki bi bila z osnovno dejavnostjo ZPN komplementarna in bi potencialno pripomogla k povečanju števila članov ZPN. V tem smislu se kot zanimiva možnost kaže organizacija interesnega združenja investitorjev v nepremičnine oziroma razvijalcev nepremičninskih projektov.

1. Združenje ocenjevalskih podjetij

Za člane ZOP, je najpomembnejše področje spremljanja zakonodaje in predlaganje njenih morebitnih sprememb in dopolnitev. S pomočjo navedenih aktivnosti je potrebno doseči predvsem poenotenje standardov na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin, saj sedaj v zvezi s tem vlada precejšen kaos. Ta je tudi posledica različnih statusov ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, še posebej pa odsotnosti interesa za ureditev področja pri odločevalcih.

Za realizacijo navedenega cilja bo Strokovna služba ZPN spremljala spremembe vse relevantne zakonodaje, po potrebi pa bomo v dogovoru s člani združenja tudi predlagali spremembe.

Na nivoju ZOP predstavlja posebno težavo majhno število članov, zato bodo izjemnega pomena tudi aktivnosti za povečanje reprezentativnosti združenja in s tem ciljem pridobivanje novih članov. Ta cilj bomo skušali doseči z uvedbo nekaterih novih storitev za člane, v prvi vrsti možnost izmenjevanja strokovnih člankov in stališč preko zaprtih spletnih strani ZPN. Povečati je potrebno tudi aktivnosti na področju izobraževanja in usposabljanja članov, saj je to eden boljših načinov za nagovarjanje in pridobivanje novih članov.

V komunikaciji z upravnim odborom in članstvom bomo uvedli tudi nekatere druge storitve za člane, ki se bodo v tem obdobju izkazale kot smiselne in potrebne.

Cilji:

- *prizadevanje za poenotenje strokovnih standardov na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin*
- *uvredba izmenjave strokovnih člankov in stališč preko zaprtih spletnih strani ZPN*
- *izvedba vsaj enega specifičnega izobraževanja za ocenjevalce vrednosti nepremičnin na leto*

2. Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

V okviru ZDNP bo potrebno predvsem nadaljevati z nekaterimi že zastavljenimi aktivnostmi, predvsem z uveljavljanjem in promocijo certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba. V dogovoru z deležniki bo potrebno razmišljati o morebitnih dopolnitvah oziroma posodobitvah pogojev za podelitev certifikata, s čimer bi dosegli tudi njegovo verifikacijo s strani drugih deležnikov (predvsem pristojnega ministrstva).

Nadaljevati je treba tudi z ugotavljanjem in promocijo dobrih poslovnih običajev v okviru Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev.

V okviru ZDNP je še posebej pomembno uvajanje novih produktov in storitev, saj so člani združenja predvsem mikro in majhna podjetja, ki jim lahko takšne ugodnosti bistveno olajšajo in pocenijo poslovanje. To pa obenem pripomore tudi k naraščanju članstva. Tudi v prihodnjem obdobju moramo tako nadaljevati s prizadevanji za uvajanje novih produktov in storitev, pri čemer moramo dosledno izhajati iz ugotovljenih potreb članstva. Ob tem ne smemo pozabiti na ohranjanje in razvoj obstoječih storitev.

Nadaljevati bo potrebno z organizacijo izobraževanj in usposabljanj vsaj v sedanjem obsegu, kar se kaže kot odlična priložnost za pridobivanje novih članov. V okviru delovanja ZDNP je potrebno nadaljevati tudi z družabnimi aktivnostmi, s katerimi ravno tako nagovarjamo potencialne nove člane. V tem smislu bomo po potrebi nadaljevali tudi z organizacijo strokovnih ekskurzij članov v tujino, ki po eni strani pripomorejo k dvigu njihove strokovnosti, po drugi strani pa tudi k medsebojni povezanosti.

Tudi v nadalje bomo spodbujali delovanje posameznih strokovnih skupin v okviru ZDNP, saj so na ta način člani združenja bolj aktivni in motivirani, načrtovane aktivnosti pa se lažje izvede.

Cilji:

- *promocija certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba in Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami*
- *organizacija vsaj 3 izobraževanj na leto*

- *priprava novih produktov in storitev za nepremičninske družbe glede na potrebe članstva*
- *ohranjanje in razvoj obstoječih storitev (vzorci dokumentacije, krovno zavarovanje, zbirka gradbenih in uporabnih dovoljenj, ...) ter njihova promocija z namenom povečanja števila članov*
- *izdaja brošure o nepremičninskem posredovanju*
- *priprava in izvedba aktivnosti za dvig ugleda dejavnosti nepremičninskega posredovanja*

3. Združenje upravnikov nepremičnin

Tudi za člane ZUN je izboljšanje ugleda dejavnosti izjemnega pomena. Nekateri ekscesni primeri v preteklosti so namreč v javnosti povzročili številne negativne odzive s tem pa tudi okrnili ugled celotne panoge. S konkretnimi aktivnostmi moramo nadaljevati s ponovno izgradnjo ugleda.

V ta namen bo potrebno predvsem krepiti veljavo certifikata Zaupanja vreden upravnik in v dogovoru z deležniki razmišljati o morebitnih dopolnitvah oziroma posodobitvah pogojev za podelitev certifikata, s čimer bi dosegli tudi njegovo verifikacijo s strani drugih deležnikov (predvsem pristojnega ministrstva).

Izjemnega pomena so za člane združenja tudi zakonodajni procesi, saj se na podlagi preteklih ekscesnih primerov v razpravi glede spremembe zakonodaje vedno glasneje pojavljajo določene ideje, katerih uveljavitev bi celotni panogi, še posebej pa etažnim lastnikom povzročila veliko škodo. Zato si bomo tudi v prihodnje prizadevali, da do uveljavitev takšnih rešitev ne bo prišlo. V okviru tega pa si bomo prizadevali za ureditev področja upravljanja večlastniških stavb v enotnem predpisu in za postavitev osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti. V primeru, da nam s prizadevanji za vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti ne bo uspelo, si bomo prizadevali v tej smeri dopolniti pogoje za pridobitev certifikata.

V prihodnjem obdobju moramo v združenju storiti tudi korak naprej pri prepoznavanju in obsojanju neprimernih poslovnih praks v panogi, ki so v mnogočem prispevale k padanju ugleda celotne panoge. Za preprečevanje takšnih primerov je izjemnega pomena tudi dobro sodelovanje s Stanovanjsko inšpekcijo.

Tudi v okviru ZUN si moramo prizadevati za povečanje števila izobraževanj oz. usposabljanja, saj predvsem na področju tehničnih znanj panogi obstaja precejšnja potreba. Tudi v tem delu je izjemnega pomena certifikat, saj lahko z njegovo pomočjo dvignemo tudi standarde na področju izobraževanja in dodatnega usposabljanja strokovnih kadrov.

Tudi v ZUN si bomo prizadevali za uvedbo novih produktov in storitev, ki poleg finančnih prihodkov predstavljajo tudi močno motivacijo za pristop novih članov. V ta namen si bomo že v letu 2020 prizadevali vzpostaviti krovno zavarovanje poklicne odgovornosti upravnikov, nato pa si bomo,

glede na izražene potrebe članstva, prizadevali uvajati tudi nove produkte in storitve.

Cilji:

- *prizadevanje za sprejem enotnega zakona o upravljanju večlastniških nepremičnin in za preprečitev škodljivih zakonskih rešitev*
- *promocija in krepitev ugleda certifikata Zaupanja vreden upravnik*
- *organizacija vsaj 2 specifičnih izobraževanj na leto*
- *modernizacija spletne strani*
- *razvoj novih produktov in storitev*

4. Združenje stanovanjskih skladov

Za člane najmlajšega interesnega združenja ZSS ostaja ključna implementacija rešitev, ki jih predvideva sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu. V letu 2019 je bil na tem področju s pripravo osnutka novega Stanovanjskega zakona sicer storjen korak naprej, zaradi odsotnosti strokovnega dialoga v fazi priprave osnutka pa je ta vseboval številne nedodelane rešitve. V tem smislu ostaja glavni cilj vzpostavitev konstruktivnega dialoga z resornim ministrstvom, v okviru katerega bi lahko prispevali k pripravi boljših rešitev. V vsakem primeru pa si je treba prizadevati, da v najkrajšem možnem času pride do uskladitve višine neprofitne najemnine, saj je to v tem trenutku glavna težava javnega najemnega trga.

Na nivoju ZSS je potrebno razmisliti tudi o možnosti in načinih vključevanja lokalnih skupnosti v delo združenja, saj ZSS naslavlja težave, s katerimi se v okviru stanovanjske politike soočajo tudi lokalne skupnosti, zato so te vsaj primeren sogovornik združenja in ZPN. Lokalne skupnosti je potrebno dosledno vključevati tudi v aktivnosti za organizacijo posveta Poslovanje z nepremičninami, kakor tudi morebitnih drugih izobraževanj in usposabljanj namenjenih stanovanjskim skladom.

Cilji:

- *prizadevanje za hitro in dosledno implementacijo rešitev, ki jih predvideva Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu*
- *krepitev vloge združenja v strokovni razpravi glede bodoče zakonskega ureditve najemnih razmerij*
- *aktivnejše vključevanje v delo združenja oziroma sodelovanje z lokalnimi skupnostmi*

Zaključek

Pričujoči Program dela ZPN za obdobje 2020-2023 predstavlja ključne smernice za delovanje ZPN v mandatnem obdobju in pripomoček za dolgoročno načrtovanje ciljev in njihovo slednje ter ocenjevanje. V nobenem primeru programa ne gre razumeti kot zaključen dokument, temveč ga bo strokovna služba v dogovoru z upravnimi odbori ZPN in posameznih združenj po potrebi dopolnjevala in razširjala. Namenjen je tudi izboljšanju in spodbuditi komunikacije znotraj organov ZPN, saj lahko posamezne akterje spodbudi k razpravi in določitvi konkretnjših ciljev, ki bodo tudi ustrezno merljivi. V določenem delu bo potrebno program usklajevati tudi s strateškimi izhodišči GZS, ki bodo oblikovane na podlagi razmer v gospodarstvu.