

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (ZPN)

POSLOVNI NAČRT ZPN ZA LETO 2023 Program dela za 2023 Finančni načrt za 2023

September 2022

1. UVOD

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, ki so bila dopolnjena dne 22.9.2016.

Poslovni načrt GZS - Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN) za leto 2023 predstavlja podlago za delovanje ZPN v okviru GZS v skladu z določili Zakona o gospodarskih zbornicah. Poslovni načrt zajema izvajanje dejavnosti za zastopanje interesov in neposredno izražen interes članov ZPN na vseh področjih, ki so opredeljena z odločitvami organov ZPN in organov interesnih združenj v njeni sestavi.

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 upraviteljev nepremičnin (ZUN) in**
- **Združenje stanovanjskih skladov (ZSS).**

Članstvo pravnih in fizičnih oseb v ZPN in GZS je prostovoljno (2. in 4. člen ZGZ). ZPN je avtonomna decentralizirana organizacijska enota znotraj Gospodarske zbornice Slovenije. Družbe in samostojni podjetniki, člani ZPN, so hkrati tudi člani Gospodarske zbornice Slovenije in lahko tudi Območnih zbornic. Temeljno članarino plačujejo poleg ZPN tudi GZS (lahko tudi OZ), njeno višino določa Skupščina GZS (Upravni odbor OZ).

Člani plačujejo ZPN osnovno članarino, ki jo določi Upravni odbor ZPN ob sprejemanju Poslovnega načrta na osnovi vnaprej določenih kriterijev oz. modela. ZPN samostojno razpolaga s svojo osnovno članarino in vsemi dodatno zbranimi sredstvi iz naslova trženja storitev in dodatno zbranimi sredstvi. Družbe in samostojni podjetniki, člani ZPN, sodelujejo v aktivnostih ZPN in GZS, v delu organov ZPN in GZS ter sodelujejo na volitvah v organe GZS in ZPN, kot to določajo Statut GZS, Pravila delovanja ZPN in pravila delovanja interesnih združenj.

Člani ZPN so lahko tudi podporni člani iz dejavnosti, povezanih z dejavnostmi članov ZPN, ne izpolnjujejo pa formalnih pogojev za redno članstvo v GZS in ZPN.

2. PROGRAM DELA ZPN ZA LETO 2023

Program dela za leto 2023 določa temeljne naloge tako na nivoju celotne ZPN kot na nivoju posameznih združenj in so razvrščene po pomembnosti.

V splošnem so naloge ZPN določene 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 in delodajalskih združenjih.

Ključni izhodišči za izvajanje vseh aktivnosti sta **dvig ugleda dejavnosti** in **zaščita interesov članov ZPN**. Vse aktivnosti je zato potrebno izvajati na način, da sta omenjeni izhodišči uresničeni v največji možni meri.

Program dela po posameznih poglavjih določa tudi konkretne cilje, katerih realizacija je predvidena v letu 2023. Sestavni del programa dela pa je tudi Izvedbeni načrt programa dela, ki za posamezne aktivnosti podrobneje določa predvidene roke za realizacijo.

2.1 SPREMLJANJE ZAKONODAJE IN PREDLAGANJE SPREMEMB

Zakonodaja je ena od najpomembnejših interesnih področij tako za člane 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 interesov 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 predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji in na spremljanje zakonodajnih procesov.

V letu 2023 bomo nadaljevali s prizadevanji za izboljšanje področne zakonodaje glede najpomembnejših predpisov s področja dejavnosti naših članov. Potem ko nam je v letu 2021 uspelo doseči uveljavitev nujnih sprememb Stanovanjskega zakona, bodo v bodoče naše sile usmerjene predvsem v strokovno pripravo celovite reforme tega področja. Pri tem bo eden ključnih ciljev priprava novega zakona o upravljanju stavb z več lastniki in v okviru tega vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin. Prvi korak v tej smeri je bila uvedba Nacionalne poklicne kvalifikacije

Operativni upravnik, ki predstavlja temelj za morebitno strokovno regulacijo dejavnosti po vzoru nepremičninskega posredovanja. Potem ko je v letu 2022 mandat nastopila nova vlada, si bomo v letu 2023 pristojne prizadevali prepričati v nujnost celovite in enotne ureditve področja upravljanja.

Na področju najemnih razmerij si bomo prizadevali za takšne spremembe Stanovanjskega zakona, s katerimi bi v največji možni meri realizirali načrte iz Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25. Pri tem bo ključnega pomena aktivno sodelovanje z odločevalci, še posebej potem ko bo načrtovanje stanovanjske politike prevzelo drugo ministrstvo. Posebno pozornost bomo v letu 2023 namenili tudi pripravam na sprejem novega Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2025-2035.

Prizadevali si bomo tudi za spremembe Zakona o nepremičninskem posredovanju, s katerimi bi predvsem odpravili spremembe iz leta 2019, glede katerih je bilo podanih več pobud za presojo ustavnosti, hkrati pa bi uvedli nekatere druge spremembe, namenjene izboljšanju pravnega položaja potrošnikov pa tudi nepremičninskih družb. Prizadevali si bomo tudi za odpravo nekaterih nejasnih ali neživljenjskih določb veljavnega zakona. V kolikor bomo zaznali pripravljenost na pristojnem ministrstvu, si bomo prizadevali za pripravo celovitih sprememb ZNPosr, s katerimi bi se približali ureditvam v drugih državah EU. Še naprej si bomo prizadevali tudi za »selitev« nepremičninskega posredovanja na resor ministrstva, ki je pristojno za gospodarstvo.

Za učinkovito izvedbo teh nalog bo nujna stalna komunikacija s članstvom, predvsem s pomočjo rednih obvestilnikov in periodičnih on-line sestankov. Po potrebi bomo za posamezna strokovno zahtevnejša vprašanja ustanavljali tudi posebne delovne skupine.

V letu 2023 si bomo prizadevali tudi za spremembe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, saj na primerih iz vsakdanje prakse ugotavljamo, da je zakon preživet in tako investitorjem kot kupcem v vsakdanjem življenju povzroča številne težave. Skušali bomo doseči spremembe zakona, ki bi olajšale promet z novimi nepremičninami, s čimer bi lahko pripomogli tudi k večjemu investicijskemu zagonu na stanovanjskem področju.

V zvezi z najemom poslovnih prostorov pa si bomo prizadevali predvsem za dopolnitev Obligacijskega zakonika, s katerimi bi se zapolnilo manjšo vrzel, ki je na normativnem področju nastala z razveljavitvijo Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. V okviru tega bomo skušali nasloviti tudi določene težave, ki so se pokazale v času epidemije.

Po prizadevanjih za izenačitev položaja etažnih lastnikov z ostalimi gospodinjskimi odjemalci pri nabavi energentov za večstanovanjske stavbe, si bomo prizadevali, za takšne spremembe veljavne zakonodaje, ki dobaviteljem ne bi omogočale različnih

interpretacij. Do določenih korakov je s spremembami Zakona o oskrbi s plini že prišlo, vendar pa cilji še niso v celoti doseženi.

Z namenom realizacije navedenih ciljev si bomo prizadevali še izboljšati komunikacijo s pristojnimi ministrstvi, saj je to edini način, da naše predloge za zakonske spremembe ustrezno predstavimo in argumentiramo še pred pripravo predlogov zakonskih sprememb.

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 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.

Za učinkovito izvajanje vseh nalog tega poglavja je nujna stalna komunikacija s članstvom in redno obveščanje o vseh aktualnih postopkih, s čimer se članom omogoči aktivno sodelovanje s posredovanjem mnenj in stališč. Skupna stališča nato v razmerju do pristojnih državnih organov zastopa strokovna služba ZPN. V tem delu se kot najučinkovitejše orodje izkazujejo redni on-line sestanki, ki smo jih uvedli v času epidemije. Hkrati pa za obveščanje članov uporabljamo aktualne obvestilnike. Še vedno ostajajo pomembne tudi e-novice, s katerimi se lahko glede določenih vsebin povežemo tudi z nečlani, hkrati pa s tem tudi promoviramo članstvo v ZPN. V letu 2021 smo začeli zakonodajne postopke bistveno bolj učinkovito in ažurno spremljati s pomočjo objav na spletnih straneh, ki se sproti ažurirajo. S tem je poleg obveščanja članstva bistveno olajšan tudi pregled nad aktivnimi postopki in analiza dosežkov. Sistem se je do sedaj dodobra prijel in bomo z njim nadaljevali tudi v bodoče.

V prihodnjem obdobju bo za doseganje ključnih interesov na zakonodajnem področju pomembno tudi vzpostavljane zavezništov z različnimi deležniki, s katerimi nas družijo isti ali podobni cilji.

Cilji:

- ***sprejem zakona o upravljanju (večlastniških) nepremičnin***

Po uveljavitvi SZ-1E si bomo prizadevali za nadaljevanje strokovnega dialoga glede celovite reforme stanovanjske zakonodaje, ki bi morala za posledico imeti tudi ureditev upravljanja vseh stavb z več lastniki v enotnem zakonu in vzpostavitev temeljnih pogojev za opravljanje dejavnosti.

- ***priprava novega Stanovanjskega zakona***

Sočasno s prizadevanji za izločitev področja upravljanja iz Stanovanjskega zakona si bomo prizadevali tudi za njegovo celovito reformo, s katero bi država v največji možni meri implementirala rešitve iz ReNSP 2015-25.

- ***priprava izhodišč za Nacionalni stanovanjski program 2025-2035***

Z ostalimi deležniki si bomo prizadevali za pripravo izhodišč za sprejem novega Nacionalnega stanovanjskega programa, ki bo zajemal ključne ukrepe stanovanjske politike. Pri tem bomo skušali uveljaviti čim več strokovnih predlogov, ki smo jih pripravili v okviru ZPN.

- ***razveljavitev nekaterih določb Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)***

V letu 2023 si bomo prizadevali predvsem za razveljavitev nekaterih spornih določb, ki so bile v zakon vnesene s spremembo v letu 2019, hkrati pa tudi za uveljavitev nekaterih drugih rešitev, ki smo jih v okviru ZDNP predlagali že pred leti. Naše aktivnosti bodo odvisne tudi od odločitve Ustavnega sodišča RS.

- ***spremembe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb***

Po ugotovitvah članov je zakon že dolgo preživet in ne ustreza več razmeram na trgu. Zato so nujne spremembe, ki bi poenostavile promet z novimi nepremičninami, hkrati pa potrošnikom še vedno zagotovile ustrezno pravno varstvo.

- ***dopolnitev Obligacijskega zakonika v zvezi z najemnimi razmerji za poslovne prostore***

Zaradi razveljavitve Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in na podlagi izkušenj iz časa epidemije.

- ***sistemska izenačitev etažnih lastnikov z drugimi gospodinjstvi pri nabavi energentov za večstanovanjske stavbe***

Čeprav smo na stališču, da je že veljavna zakonodaja glede tega vprašanja jasna, si bomo prizadevali, da pride do bolj nedvoumnih določb, ki dobaviteljem energentov ne bi omogočale različnih interpretacij.

- ***vzpostavitev Sveta za stanovanjsko politiko***

Z namenom realizacije zgoraj navedenih ciljev bomo skušali doseči tudi čim prejšnje oblikovanje Sveta za stanovanjsko politiko, ki ga predvideva ReNSP 2015-25.

- ***uvredba nepremičninskega davka***

V letu 2023 si bomo prizadevali predvsem za to, da se ponovno odpre strokovna razprava o čim prejšnji uvedbi davka, saj se je v zadnjem času pokazalo, da politične volje za ta pomemben korak ni več. Kot potencialno dobra rešitev se kaže tudi predlog nove obdavčitve premoženja, ki so ga pripravili v SNZ FIABCI, v prilagojeni obliki pa ga je povzela tudi nova vladna koalicija.

- ***predlaganje sprememb drugih predpisov skladno s pričakovanji članov***

Izvajanje naloge je odvisno od pričakovanj članov, ki bodo izhajala iz vsakodnevne komunikacije.

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

Realizacija naloge se pričakuje pretežno v okviru prve in tretje alineje, v komunikaciji z deležniki (predvsem SSRS, MOP in MF) pa bo potrebno zagotoviti tudi čim hitrejšo realizacijo operativnih ciljev ReNSP 2015-2025.

- ***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***

Za učinkovito izvajanje naloge je potrebna stalna komunikacija s člani ZPN preko rednih obvestilnikov in e-novic, v primeru posebej pomembnih vprašanj, ki zahtevajo hitro reakcijo pa tudi s pomočjo mesečnih on-line sestankov. O vseh postopkih bomo člane ažurno obveščali tudi preko spletnih strani ZPN, kjer smo v ta namen tudi vzpostavili poseben zavihek.

- ***zbiranje predlogov članov v zvezi s posameznimi postopki in posredovanje pristojnim organom***

- ***aktivno sodelovanje v okviru GZS in širše pri prizadevanjih za spremembo zakonodaje, ki vpliva na učinkovitost poslovanja gospodarskih subjektov v Republiki Sloveniji***

V sodelovanju z ostalimi deležniki je potrebno zagotoviti, da se v Republiki Sloveniji aktivno odpravljajo administrativne ovire in se gospodarstvu omogoči boljše pogoje za poslovanje in posledično za rast.

- ***ocenjevanje učinkov uveljavljene zakonodaje in predlaganje sprememb***

Boljša seznanjenost članov ZPN pomeni tudi pogoj za oblikovanje ustreznih stališč in predlogov za spremembe obenem pa lažje poslovanje in hitrejšo prilagajanje.

2.2 OBVEŠČANJE ČLANOV

Za učinkovito izvajanje vseh nalog ZPN je nujna stalna komunikacija s članstvom in redno obveščanje o vseh za panogo pomembnih dogajanjih. V zadnjih letih smo e-novice, kot osnovno orodje za periodično komunikacijo, nadomestili z rednimi obvestilniki, s katerimi lahko podrobneje komuniciramo o bolj aktualnih vprašanjih, hkrati pa smo bolj odprti in fokusirani glede vsebine, saj obvestilnike prejema samo člani. E-novice posledično ostajajo namenjene predvsem komunikaciji z nečlani oziroma strokovno in laično javnostjo.

Poleg tega bomo še naprej organizirali tudi on-line sestanke s člani posameznih združenj, in sicer predvsem ob posebej pomembnih vprašanjih. Za obveščanje in stalno komunikacijo pa bomo uporabljali tudi komunikacijske poti oziroma skupine v aplikaciji MS Teams.

Ne glede na to bomo nadaljevali tudi z rednim izdajanjem e-novic, saj te predstavljajo pomembno orodje za komunikacijo z nečlani in za pridobivanje novih članov. Po potrebi bomo zagotavljali tudi njihovo vsebinsko nadgradnjo, hkrati pa ohranjali že vzpostavljeno infrastrukturo. Nujno je tudi nenehno dopolnjevati seznam prejemnikov, s čimer lahko vplivamo tudi na promocijo delovanja ZPN in komunikacijo z ostalimi deležniki v panogi. Dosledno bomo preverjali dosegljivost e-novic in s tem njihovo učinkovitost.

Pomemben komunikacijski kanal predstavljajo tudi spletne strani ZPN, ki pa so potrebne temeljite prenove in vzpostavitev novih funkcionalnosti. V letu 2022 smo vzpostavili novo spletno stran ZDNP, v prihodnje pa bomo nadaljevali s prenovo ostalih vsebin v okviru spletne strani ZPN. Pri tem bomo odvisni tudi od razvoja novih spletnih strani na nivoju GZS.

Nadaljevali bomo tudi s komunikacijo preko družabnih omrežij (Twitter, Facebook in LinkedIn), pri čemer se kot posebej koristen in učinkovit kaže profil na omrežju LinkedIn, s katerim tudi najbolj dosežemo zainteresirano javnost.

Člane bomo ažurno obveščali o vseh aktivnostih zbornice, s čimer bomo dosegli tudi višjo stopnjo njihove aktivnosti. V ta namen bomo tudi v bodoče izkoriščali koledar dogodkov na spletnih straneh ZPN in tudi druge načine elektronskega obveščanja in animiranja. V tem smislu lahko z nadgradnjo IT rešitev GZS pričakujemo tudi enostavnejše in bolj kakovostno obveščanje. Pri tem si bomo aktivno prizadevali, da na GZS čim prej pride do vzpostavitve moderne CRM rešitve, ki bi še olajšala komunikacijo s člani.

Nadaljevali bomo tudi z obveščanjem članov o objavah v medijih, pri čemer se je kot izjemno koristna izkazala širitev nabora medijev, ki so v pregled tiska vključeni.

Cilji:

- **organizacija on-line sestankov članov posameznih interesnih združenj**
Po potrebi ob pomembnejših vprašanjih. Letno skupaj vsaj 10 sestankov.
- **izdajanje obvestilnikov z najpomembnejšimi informacijami za člane**
Vsaj enkrat tedensko, ob posebej pomembnih vprašanjih pa tudi večkrat. Letno torej vsaj 50 obvestilnikov.
- **redno izdajanje E-novic z najpomembnejšimi informacijami za panogo**
Zagotoviti je potrebno redno izhajanje e-novic, predvidoma dvakrat mesečno oziroma 20 izdaj letno.
- **spremljanje potreb članstva in ustrezno odzivanje nanje s spremembo zasnove obvestilnika in E-novic**

- ***s pomočjo E-novic je potrebno o aktivnostih obveščati tudi nečlane***
V letu 2023 predvidevamo vsaj ohranitev števila prejemnikov e-novic.
- ***promocija Twitter profila***
Še aktivnejša uporaba Twitter profila za ažurno in ciljno obveščanje članov in ostale zainteresirane javnosti in za sporočanje stališče ZPN in posameznih združenj. V ta namen je nujno povečati število sledilcev in se ažurno odzivati na vse pomembne objave medijev.
- ***komunikacija z zainteresiranimi javnostmi preko Facebook in LinkedIn profilov***
V letu 2023 bomo nadaljevali z objavo najpomembnejših stališč preko LinkedIn profila, ki jih bomo, glede na ciljne naslovnike, kombinirali tudi z objavami na omrežju Facebook.
- ***nadgradnja spletne strani ZDNP z uvedbo dodatnih funkcionalnosti***
Po vzpostavitvi nove spletne strani ZDNP bomo nadaljevali z njeno nadgradnjo in uvajanjem novih funkcionalnosti, namenjenih predvsem komunikaciji s člani in potrošniki pa tudi s strokovno javnostjo.
- ***prenova spletnih strani ZPN***
V letu 2023 bomo pričeli s celovito prenovo spletnih strani ZPN, ki pa bo potekala postopoma in v skladu z možnostmi. Pri tem bomo sledili tudi prenovi spletnih strani GZS.
- ***izredno obveščanje članov o vseh informacijah, ki so zanje izjemnega pomena***
Izredno obveščanje s posebnimi obvestili se izvaja predvsem v primeru zahtevanega hitrega odziva in ukrepanja. Naslovnike takšnih obvestil se v okviru članstva določa selektivno glede na materijo.
- ***zagotavljanje ažurnosti spletne strani in koledarja dogodkov z namenom zagotavljanja večjega obiska***
- ***dnevno obveščanje članov o najbolj pomembnih medijskih objavah s področja dejavnosti ZPN***
V letu 2023 načrtujemo skupno preko 250 e-kliping obvestil za članstvo, pri čemer je potrebno posebej opozarjati na najpomembnejše vsebine.

2.3 SKRB ZA DVIG UGLEDA PANOGE

ZPN si je za eno od prednostnih nalog določila dvig ugleda dejavnosti. Za izpolnitev tega cilja je potrebno stalno izboljševati in povečevati aktivnosti na področju stikov z javnostmi. Potrebno pa bo tudi dosledno opozarjanje na slabe poslovne prakse in po možnosti njihovo sankcioniranje ter poudarjanje dobrih poslovnih praks med člani. Izvajali bomo tudi druge aktivnosti, ki bodo pripomogle k pozitivnejši percepciji celotne panoge v strokovni in laični javnosti.

Za dvig ugleda sta izjemno pomembna certifikata Zaupanja vreden upravnik in Zaupanja vredna nepremičninska družba. Še naprej si moramo prizadevati za podporo resornega ministrstva obema certifikatoma, saj bi ta pomembno pripomogla k ugledu certifikatov in k zanimanju uporabnikov storitev, s tem pa tudi k pomenu in ugledu certifikatov in ZPN. Ne glede na to bomo nadaljevali s samostojno promocijo certifikatov z namenom čim širše uveljavitve in dokončne uveljavitve obeh.

V letu 2022 smo po brošuri Nepremičninski posrednik pripravili še brošuro Vodnik po upravljanju večstanovanjskih stavb. V letu 2023 bomo nadaljevali predvsem z razvojem spletnih izvedb obeh brošur, ki bosta služili tudi za komunikacijo s potrošniki in za objavlanje najpomembnejših stališč glede posameznih tematik. Na ta način bomo objavljali tudi najpomembnejšo sodno prakso in objave iz medijev, s čimer bomo skušali prispevati k osveščanju uporabnikov storitev naših članov.

Ena od ključnih nalog za dvig ugleda je ustrezno odzivanje na aktualne dogodke v panogi, predvsem s pomočjo sporočil za javnost in novinarskih konferenc. Tudi za zagotovitev ustrezne udeležbe medijev na slednjih moramo ohranjati in nadgrajevati dobre odnose z novinarji. 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). Posebej pomembna orodja za komunikacijo z javnostjo so družabna omrežja, pri čemer bomo tudi v letu 2023 za obveščanje o strokovnih stališčih in promocijo naši produktov ter dogodkov v največji možni meri izkoriščali profil na omrežju LinkedIn.

Za promocijo nepremičninskega posredovanja bo pomemben tudi nadaljnji razvoj nove spletne strani ZDNP pa tudi predvidena vzpostavitev novega nepremičninskega portala.

Izjemnega pomena za dvig ugleda panoge je tudi skrb za promocijo dobrih poslovnih običajev in dosledno opozarjanje na slabe poslovne prakse. Na nivoju posameznih združenj je potrebno poskrbeti za ustrezne mehanizme s katerimi bo možno razlikovanje med kvalitetnimi in nekvalitetnimi subjekti. V ta namen je potrebno razvijati obstoječe produkte in razvijati nove.

Cilji:

- ***podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vreden upravnik***
Z nadaljnjo promocijo certifikata in izpostavljanjem njegovega pomena bi lahko število imetnikov v letu 2023 povečali na vsaj 40 certifikatov.
- ***podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba***

V letu 2023 si bomo prizadevali za vsaj 30 podeljenih certifikatov. Tudi pri tem certifikatu si bomo prizadevali za podporo MOP in drugih deležnikov, s čimer bi še povečali vlogo certifikata.

- ***promocija dobrih poslovnih običajev in uveljavljenega Kodeksa***
Nadaljevali bomo s promocijo kodeksa v skladu s spremembami pri načinu obravnavanja kršitev in ugotavljanja dobrih poslovnih običajev, ki so bile uvedene v letu 2018.
- ***promocija brošur o upravljanju in o nepremičninskem posredovanju ter razvoj spletnih verzij***
Brošuri sta lahko odličen pripomoček za dvig ugleda dejavnosti pa tudi za osveščanje, tako uporabnikov kot izvajalcev storitev, in promocijo dobrih poslovnih običajev. Preko spletnih verzij brošur si bomo prizadevali za aktivnejše sodelovanje s potrošniki in njihovo osveščanje.
- ***redno odzivanje na aktualna vprašanja s sporočili za javnost in novinarskimi konferencami***
Količina objav je odvisna od aktualnih dogajanj, predvideva pa se, da bo potrebno v letu 2023 objaviti vsaj 5 sporočil za javnost in organizirati vsaj 2 novinarski konferenci.
- ***razvoj spletnih strani ZDNP in vzpostavitev nepremičninskega portala***
V sodelovanju z zunanjim izvajalcem si bomo prizadevali za nadaljnji razvoj novih spletnih strani ZDNP in vzpostavitev nepremičninskega portala. Oboje bi bilo pomembno tako za dvigovanje pomena in ugleda ZDNP pa tudi za ustvarjanje dodatnih prihodkov.
- ***priprava člankov za revijo Glas gospodarstva***
Za sporočanje stališč, ki so pomembna tudi za širšo javnost, predvsem gospodarstvo, je potrebno izkoriščati tudi ustrezen prostor v reviji Glas gospodarstva, pri čemer je pogostnost odvisna tudi od uredniške politike (vsaj 2 članka letno).
- ***objavljanje pomembnih informacij v Poslovnem tedniku GZS***
Redno je potrebno objavljati najpomembnejše informacije v Poslovnem tedniku GZS (vsaj 10 objav letno).
- ***pojavljanje v medijih ob pomembnih vprašanjih***
Izvajanje naloge je odvisno od aktualnih dogajanj v panogi, potrebno pa je zagotoviti maksimalno odzivnost na potrebe medijev.
- ***dostopnost vseh pomembnih medijskih objav za ZPN preko spletnih strani***

Zagotovili bomo redno objavljane vse pojavnosti članov ZPN v medijih, tudi z uporabo družabnih omrežij.

- ***podeljevanje nagrad za posebne dosežke na posvetu Poslovanje z nepremičninami***

Učinkovita izvedba naloge bo pozitivno vplivala tudi na položaj ZPN in njen ugled v javnosti.

2.4 IZOBRAŽEVALNA DEJAVNOST

Tudi aktivnosti na področju izobraževanja so ena od temeljnih nalog ZPN, ki je pogosto povezana z ostalimi nalogami. Člani 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 delno spada tudi v okvir tržnih storitev, vendar je za člane lahko eden pomembnejših razlogov za članstvo v ZPN. Predpogoj za pripravo izobraževanj in usposabljanj, ki bodo maksimalno izpolnila pričakovanja udeležencev, je poznavanje njihovih interesov in aktualne problematike, zato je tudi na tem področju komunikacija s člani izjemnega pomena. ZPN pa mora člane obveščati tudi o drugih izobraževanjih in dogodkih v panogi, saj je dvig usposobljenosti posameznih članov tudi v interesu ZPN.

Ker je učinkovitost izvajanja nalog na področju izobraževanja pomembna tako za pridobivanje sredstev na trgu kot za pridobivanje novih članov, je potrebno stalno stremeti k izboljševanju kvalitete izobraževalnih dogodkov pa tudi njihovega števila, čeprav je to pretežno odvisno od dogajanja v panogi (zakonodaja, ipd.).

V letu 2023 bomo na nivoju posameznih združenj nadaljevali z ažurnim spremljanjem relevantne sodne prakse in s predstavljanjem na upravnih odborih ter na rednih izobraževanjih in zborih članov, po potrebi pa bomo o najbolj pomembnih odločitvah pripravili tudi posebna izobraževanja. Ta aktivnost je bila s strani članstva izjemno dobro sprejeta, zato bomo z njo nadaljevali.

V preteklem obdobju so nas okoliščine prisilile v izvajanje izobraževanj na daljavo. Ker se je tovrsten način za večino dogodkov izkazal kot zelo zanimiv pa bomo s to prakso nadaljevali tudi v bodoče. Vse dogodke si bomo zato prizadevali organizirati v hibridni izvedbi, kar nam olajša tudi ustrezna tehnična oprema GZS.

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. Na podlagi dosedanjih izkušenj bomo tudi v letu 2023 posvet izvedli v hibridni obliki, s čimer bomo omogočili udeležbo še večjemu številu udeležencev.

V okviru Združenja upravnikov nepremičnin v letu 2023 v sodelovanju s CPU izvajali program usposabljanja operativnih upravnikov, z namenom pridobitve NPK. S tem želimo predvsem dvigniti nivo usposobljenosti operativnih upravnikov in člane pripraviti

na morebitno regulacijo dejavnosti. Obenem bodo izobraževanja članom prinesla primerjalno prednost na trgu.

V letu 2021 smo v okviru ZOP pridobili soglasje Agencije za revidiranje za organizacijo izobraževanj, ki se štejejo za dopolnilna izobraževanja pooblaščenih revizorjev in ocenjevalcev vrednosti. Kljub nekoliko manjši udeležbi od predvidene, so se webinarji izkazali za zelo primerne tako za pridobivanje sredstev na trgu kot za nagovarjanje potencialnih članov združenja. Zato si bomo prizadevali soglasje pridobiti tudi za leto 2023.

Za krepitev vloge in pomena stalnega izobraževanja in usposabljanja je tudi sicer nujno stalno izobraževanje in usposabljanje vključevati med pogoje za pridobitev certifikatov, ki jih izdaja ZPN.

Cilji:

- ***organizacija in izvedba posveta Poslovanje z nepremičninami***
Na podlagi preteklih izkušenj je potrebno organizacijo posveta še izboljšati, pri čemer mora biti glavni poudarek na kvaliteti programa. Posledično si bomo prizadevali za povečanje prihodkov tako iz naslova sponzorskih sredstev kot kotizacij. V prihodnje bomo posvet na podlagi pozitivnih izkušenj organizirali v hibridni izvedbi.
- ***izvedba enodnevnih izobraževanj s posameznih področij delovanja***
Vsaj 1 izobraževanje na združenje in skupno vsaj 8 izobraževanj (lahko tudi v obliki webinarjev).
- ***izvedba izobraževanj za dopolnilno usposabljanje pooblaščenih revizorjev in ocenjevalcev v skladu s soglasjem Agencije za revidiranje***
Na podlagi programa izobraževanja si bomo prizadevali pridobiti soglasje in na podlagi tega predvidoma izvedli do 10 dogodkov (večinoma v obliki webinarjev).
- ***izvedba programa usposabljanja operativnih upravnikov***
V sodelovanju s CPU si bomo prizadevali v letu 2023 izvesti vsaj 5 ciklov izobraževanj in na ta način usposobiti vsaj 100 operativnih upravnikov in upravic.
- ***sodelovanje z drugimi organizatorji pri organizaciji sorodnih dogodkov***
Potrebno je doseči čim obsežnejše sodelovanje z drugimi organizatorji dogodkov, ki so po vsebini pomembni za člane ZPN.
- ***zagotovitev ugodnosti za člane pri udeležbi na izobraževanjih v organizaciji drugih subjektov***
- ***obveščanje članov o pomembnih izobraževanjih v panogi***

- ***prizadevanja za pridobitev večjih pristojnosti v postopkih licenciranja in usposabljanja akterjev v panogi***

Prizadevanja se izvajajo v okviru posameznih zakonodajnih postopkov pa tudi v okviru vzpostavitve lastnih certifikatov ZPN.

2.5 SVETOVANJE

Člani ZPN pričakujejo tudi učinkovito (predvsem pravno) svetovanje. Iz tega razloga mora strokovna služba ZPN posebno pozornost nameniti vprašanjem članov in (po potrebi s pomočjo pravne službe GZS oz. resornih ministrstev) zagotoviti hitre in jasne odgovore. V kolikor se na določeno vprašanje nanašajo številna vprašanja, je to lahko signal za organizacijo posebnega izobraževanja za člane.

Svetovanje članom se je kot posebej pomembno izpostavilo ob epidemiji koronavirusa, ko so člani dnevno potrebovali nasvete in priporočila glede izvajanja dejavnosti. Tudi v letu 2023 bomo izdajanju posebnih obvestilnikov in organizaciji on-line sestankov namenili posebno pozornost, pri čemer bo frekvenca odvisna od števila in pomembnosti odprtih vprašanj in od potreb članov.

S ciljem dviga ugleda dejavnosti lahko ZPN v določenih pomembnih vprašanjih svetuje 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. Zaradi velikega obsega povpraševanja uporabnikov storitev po svetovanju, je potrebno preveriti tudi možnost zaračunavanja takšnega svetovanja.

Za objavo nasvetov članom in javnosti bomo v bodoče v čim večji meri izkoristili tudi nove funkcionalnosti na spletnih straneh.

Cilji:

- ***hitro in strokovno svetovanje članom na podlagi izraženega interesa***
Vsaj 200 kratkih nasvetov članom v letu 2023 (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***
V letu 2023 bomo uporabnikom storitev nudili vsaj 100 nasvetov.
- ***spremljanje sodne prakse***

Redno preverjanje pomembnih sodnih odločitev in objavljanje na spletnih straneh ter poročanje UO posameznega združenja. Po potrebi tudi predstavitev na izobraževanjih.

- ***zagotavljanje svetovanja potrošnikom in zainteresirani javnosti preko spletnih strani ZPN in ZDNP***

Po dokončni vzpostavitvi novih funkcionalnosti na spletnih straneh ZPN in ZDNP si bomo prizadevali za čim bolj ažurno komunikacijo s potrošniki, saj lahko to pomembno prispeva k obisku spletnih strani in k njihovi tržni zanimivosti pa tudi k promociji članstva.

2.6 IZVAJANJE ADMINISTRATIVNIH NALOG

Strokovna služba ZPN mora zagotavljati administrativno podporo delovanju organov ZPN in posameznih interesnih združenj. S tem v zvezi mora 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 povečanje udeležbe na sejah je nujna objava predvidenih terminov posameznih sestankov v koledarju na spletni strani GZS.

Izjemno pomembna naloga 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.

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 ter objava na spletnih straneh***
- ***ažurna priprava preglednega gradiva za organe***
- ***priprava programa dela in finančnega načrta ZPN ter izvedbenega načrta***
- ***ažurno urejanje spletnih strani***
- ***skrb za promocijo ZPN in njenih produktov ter storitev***

2.7 PRIDOBIVANJE NOVIH ČLANOV IN POVEZOVANJE ZNOTRAJ ZPN

Reprezentativnost je eden od glavnih ciljev vsake stanovske organizacije, zato si bomo še naprej prizadevali, da bo v zbornico vključen čim večji delež gospodarskih subjektov v panogi. Število članov poleg tega neposredno vpliva na višino sredstev za delovanje ZPN, zato lahko ta v primeru povečanja števila članov tem ponudi tudi višji nivo storitev.

Za uspešno pridobivanje novih članov je 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 učinkovitost doseganja zastavljenih ciljev in vse ugodnosti, ki jih člani imajo. Te morajo biti tudi ustrezno ovrednotene.

Pomembno orodje za pridobivanje članov so lahko tudi nepredvidljive okoliščine kot npr. uveljavitev škodljivih sprememb ZNPosr v letu 2019 ali epidemija koronavirusa v letu 2020 in 2021. Takšne okoliščine, v kolikor do njih pride, je nujno izkoristiti za promocijo ZPN in ugodnosti, ki pripadajo članom.

Za dodatno promocijo bomo poskrbeli tudi s primerno distribucijo predstavitvenih letakov, tako na dogodkih ZPN kot tudi na dogodkih različnih partnerjev (predvsem CPU in soorganizatorjev dogodkov). V letu 2023 bomo s tem namenom distribuili tudi predstavitveni brošuri o nepremičninskem posredovanju in upravljanju, ki bodo poleg promocije pomembne tudi za dvig ugleda dejavnosti. V letu 2022 pa smo posneli tudi poseben predstavitveni video, ki ga bomo uporabljali za promocijo ZPN na najrazličnejših dogodkih.

Pomemben vzvod za pridobivanje novih članov so tudi produkti in storitve ZPN (Kodeks, certifikat, zavarovanje nepremičninskih družb, obrazci in vzorci, ...), zato je potrebno poskrbeti tudi za promocijo teh ter pripraviti in natisniti posamezne brošure in drug promocijski material (pingvini, ...) ter posledično za njihovo distribucijo. Številne storitve in produkti so odvisni tudi od trenutnih potreb trga, zato moramo bdeti nad potrebami članov in se hitro odzivati nanje.

V letu 2023 bomo v še večji meri za promocijo članstva izkoriščali tudi nove spletne strani in na njih uvedene funkcionalnosti. Te namreč članom zagotavljajo precejšnjo prednost, zato bi lahko pomembno vplivale na večje število članov.

Nadaljevali bomo tudi s prizadevanji, da bi za člane ZPN na trgu zagotovili še več ugodnosti, ki jih bomo tudi ažurno in pregledno objavljali na spletnih straneh in v obvestilnikih ter e-novicah.

V letu 2020 se je kot zelo koristna izkazala tudi vzpostavitev Knjižnic strokovnih gradiv po posameznih združenjih. Začeli smo s knjižnico ZOP, po dobrih odzivih pa smo nadaljevali tudi s knjižnicami ostalih združenj. V letu 2023 bomo nadaljevali z nadgradnjo knjižnic in širitvijo zajetih vsebin.

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 dosežemo tudi z izpostavljanjem dobrih praks v E-novicah in na spletnih straneh.

V letu 2022 bomo ponovno skušali preveriti možnost za vključitev razvijalcev nepremičninskih projektov v ZPN, za kar smo določene pogovore izvajali že v letu 2020. Pojavila pa se je tudi ideja za vključitev geodetskih podjetij, zato bomo preverili tudi to možnost.

Cilji:

- ***objavljanje rezultatov delovanja ZPN na spletni strani***
- ***objavljanje ovrednotenih ugodnosti za člane v posameznem letu ter zagotavljanje novih ugodnosti***
- ***letno preverjanje zadovoljstva članov z delovanjem ZPN s pomočjo ankete***

Ob koncu poslovnega leta je potrebno med člani ZPN izvesti anketo, s katero preverimo zadovoljstvo z delovanjem ZPN in pridobimo predloge za nove storitve in produkte.
- ***distribucija predstavitvenega letaka ZPN***

Skrbeti moramo za distribucijo novega predstavitvenega letaka ZPN med potencialnimi člani ter uporabniki storitev.
- ***zagotavljanje novih funkcionalnosti preko spletnih strani***

V okviru razvoja spletnih strani moramo za člane uvajati nove funkcionalnosti, ki bodo pomembno pripomogle tudi k promociji članstva. Najpomembnejše funkcionalnosti bodo namreč na voljo izključno članom ZPN.
- ***promocija posameznih produktov in storitev***

Skrbeti je potrebno za stalno uvajanje novih produktov in storitev (na podlagi predlogov obstoječih in potencialnih članov – vsaj 2 nova produkta) saj so ti glavno orodje za pridobivanje novih članov. Istočasno pa je potrebno skrbeti tudi za promocijo vseh produktov in storitev.
- ***nadgradnja Knjižnic strokovnih gradiv***

Po dobrih izkušnjah s Knjižnico strokovnih gradiv ZOP smo podobne knjižnice vzpostavili tudi za člane ostalih združenj. V letu 2023 bomo skrbeli za njihovo nadgradnjo in promocijo.

- ***poskus pritegnitve razvijalcev nepremičninskih projektov in geodetskih podjetij v članstvo ZPN***

V okviru tega cilja bi lahko do konca leta 2022 v ZPN vstopilo vsaj 5 novih članov.

Na podlagi vseh navedenih ciljev načrtujemo dvig števila članov v letu 2023, in sicer za vsaj 10%.

2.8 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 ta namen moramo ZPN zagotoviti vlogo enega ključnih sogovornikov v vprašanjih, ki se tičejo stroke.

Razvoja v okviru panoge pa si ni moč zamisliti brez sodelovanja z ostalimi deležniki. Po eni strani je ključna vzpostavitev odličnega sodelovanja z resornimi ministrstvi. Po drugi strani pa je potrebno nenehno vzpostavljati in gojiti dobre odnose z ostalimi deležniki v panogi, še posebej s predstavniki akademske stroke. Poleg tega je sodelovanje z drugimi stanovskimi organizacijami (predvsem tujimi) tudi priložnost za prenos dobrih praks.

Iz zgoraj navedenih razlogov bomo nadaljevali s povezovanjem s sorodnimi organizacijami doma in v tujini. To sodelovanje mora biti tudi v bodoče operacionalizirano v okviru posveta Poslovanje z nepremičninami. Uvajanje sodelovanja na daljavo bo v bodoče ta cilj še olajšalo.

V letu 2023 bo še posebej pomembno dobro sodelovanje s pristojnimi ministrstvi, saj je v tem delu v letu 2022 prišlo do precejšnjih sprememb, tako v personalni sestavi na ministrstvih, kot v njihovih pristojnostih.

Nadaljevali bomo tudi projektno sodelovanje z nekaterimi združenji s sorodnimi interesi (Slovensko zavarovalno združenje, Slovensko združenje za požarno varstvo, Elektrotehniška zveza Slovenije, ...) in ga po potrebi še okrepili.

Dobre odnose je potrebno 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.

Zagotovili bomo tudi stalno komunikacijo in sodelovanje z GZS, saj se interesi in naloge obeh v večji meri prekrivajo. 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.

Cilji:

- ***sodelovanje z drugimi organizacijami iz panoge pri izvedbi strokovnih posvetov in seminarjev***
Vsaj 5 dogodkov letno.
- ***nadaljevanje dobrega sodelovanja s Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI in Združenjem lastnikov nepremičnin***
- ***sodelovanje z ostalimi deležniki v zakonodajnih procesih, še posebej s predstavniki uporabnikov in partnerjev***
S tem se v teh procesih lažje oblikuje boljše predloge, hkrati pa se doseže večjo moč pri uveljavljanju skupnih interesov.
- ***izboljšanje sodelovanja s pristojnimi ministrstvi***
- ***vklučitev tujih strokovnjakov v program posveta Poslovanje z nepremičninami***
Z uvajanjem sodelovanja na daljavo je doseganje tega cilja še enostavnejše.
- ***sodelovanje z GZS in medsebojna podpora pri pomembnih projektih***

2.9 SOCIALNI DIALOG

Socialni dialog ostaja izjemno pomembno orodje za povezovanje panoge in za povečanje pomena in ugleda ZPN. Po podpisu nove kolektivne pogodbe v septembru 2016 in uveljavitvi njene razširjene veljavnosti za celotno dejavnost upravljanja nepremičnin za plačilo ali po pogodbi, ter po spremembi tarifne priloge v letih 2019, smo tarifno prilogo ponovno spremenili sredi leta 2022. Zaradi negotovih razmer na trgu in visoke inflacije pa se obeta, da bo v prihodnjem obdobju socialni dialog precej bolj intenziven in bo zahteval pogostejše spremembe. Kvaliteten socialni dialog je lahko tudi odličen vzvod za dvig ugleda celotne dejavnosti.

Cilji:

- ***vodenje stalnega socialnega dialoga***
V letu 2023 bomo skladno z določili KPN s sindikalno stranjo nadaljevali socialni dialog na podlagi podatkov o razmerah v dejavnosti.

- ***spremembe obstoječega plačnega sistema***

GZS si bo v letu 2023 v sodelovanju z glavnimi sindikati prizadevala za spremembe obstoječega plačnega sistema, pri čemer mora, predvsem zaradi specifik v dejavnosti, aktivno sodelovati tudi ZPN.

2.10 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 ZPN svojo dejavnost pretežno financira s pomočjo zbranih članarin. V okviru opravljanja nalog pa mora 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 izvaja 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 po polni ceni. Vedno pa mora biti zagotovljeno ustrezno ravnotežje med tržnimi in netržnimi dejavnostmi.

V letu 2023 bomo nadaljevali s trženjem novih produktov in storitev (certifikata, izobraževanja, ...), stalno pa bomo preverjali tudi interes za uvajanje novih storitev in produktov. Ker so ti v osnovi namenjeni članom, je to tudi odlična priložnost za pridobivanje novih članov.

Cilji:

- ***dosledno trženje aktivnosti in storitev, ki niso namenjene zgolj članom***

Priložnosti za pridobivanje sredstev na trgu so predvsem na področju izobraževanja in razvoja novih (plačljivih) produktov in storitev, ki so za člane dostopne po ugodnejših cenah.

- ***pridobivanje sponzorskih sredstev***

Ohranjali bomo dobre odnose s sponzorji in zagotavljali tudi njihovo prihodnje sodelovanje v aktivnostih ZPN, obenem pa nagovarjali morebitne nove sponzorje.

- ***sodelovanje v projektih***

Dodatna sredstva za delovanje ZPN je potrebno pridobivati tudi s kandidiranjem na različnih razpisih in sodelovanjem v projektih. V letu 2023 bomo poskusili kot partner pristopiti k vsaj 1 projektu, ki je po vsebini koristen za člane ZPN.

- ***vzpostavitev nepremičninskega portala***

Z zunanjim partnerjem si bomo prizadevali za vzpostavitev nepremičninskega portala, ki bi poleg strokovnega stičišča nepremičninskih posrednikov pomenil tudi odličen vzvod za pridobivanje dodatnih sredstev za delovanje ZDNP.

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

Na nivoju ZPN je potrebno razmišljati tudi 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 investorjev v nepremičnine. To možnost je potrebno v letu 2023 še aktivneje zasledovati.

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 poenotenje položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, saj je v tem trenutku, predvsem zaradi instituta sodnega cenilca, področje izjemno neurejeno. V tem smislu bo tudi v letu 2023 vloga ZPN in ZOP ključna v postopku sprememb Zakona o revidiranju.

Glede na to, da so bila naša prizadevanja za poenotenje položaja vseh, ki na trgu vrednotijo nepremičnine, v preteklih letih pretežno neuspešna, bomo v letu 2023 nadaljevali s prizadevanji za poenotenje standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, saj je to za uporabnike storitev in za državo bolj pomembno vprašanje kot sam položaj ocenjevalcev. Poleg tega pa lahko tudi preko poenotenja standardov pridemo do poenotenja položaja (pogojev) oseb, ki storitev izvajajo.

Na nivoju ZOP predstavlja posebno težavo tudi 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 s promocijo že vzpostavljene Knjižnice strokovnih gradiv in z uvedbo nekaterih novih storitev za člane. Povečati moramo tudi aktivnosti na področju izobraževanja in usposabljanja članov, saj je to eden boljših načinov za nagovarjanje in pridobivanje novih članov. Hkrati bomo skušali v redno komunikacijo med člani po možnosti vključevati tudi nečlane, saj bomo s tem promovirali aktivnosti združenja.

Za delovanje združenja in njegovo promocijo bo izjemnega pomena tudi organizacija izobraževanj za pooblaščen revizorje in ocenjevalce vrednosti, v letu 2021 pa nam je uspelo ponovno vzpostaviti boljše sodelovanje z združenjem SICGRAS, kar bi ravno tako lahko imelo pomembne pozitivne učinke za nadaljnji razvoj združenja.

Cilji:

- ***prizadevanje za poenotenje standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin***

V letu 2023 bomo fokus naših prizadevanj še bolj usmerili v poenotenje standardov za vrednotenje nepremičnin, kar bomo dosegli predvsem s krepitvijo strokovnega dialoga.

- ***prizadevanje za poenotenje položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin***

Predvsem bomo skušali v letu 2023 doseči ustrezne spremembe Zakona o revidiranju, po potrebi pa tudi drugih področnih predpisov. Pomembni so tudi rezultati nekaterih postopkov zoper državo oziroma resorna ministrstva, zato si bomo prizadevali za njihov pozitiven zaključek.

- ***uvredba izmenjave strokovnih člankov in stališč***

Novo storitev za člane, ki smo jo uvedli v letu 2020, bomo skušali še nadgraditi, uvesti pa bomo skušali tudi druge storitve.

- ***izboljšanje sodelovanja z drugimi strokovnimi inštitucijami***

Prizadevali si bomo predvsem za nadgradnjo sodelovanja z združenjem SICGRAS, saj lahko to sodelovanje prinese številne pozitivne učinke tako za obe združenji kot za stroko.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

V okviru ZDNP si bomo tudi v letu 2023 prizadevali doseči razveljavitev škodljivih sprememb Zakona o nepremičninskem posredovanju in posledično začetek strokovnega dialoga o (predvsem cenovni) deregulaciji dejavnosti. V letu 2022 v tem delu ni bilo nobenih premikov, zato bomo temu vprašanju v letu 2023 namenili še več časa in energije.

Na področju zakonodaje si bomo prizadevali tudi za spremembe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki že nekaj let otežuje prodajo novih nepremičnin.

Nadaljevali bomo tudi z nekaterimi že zastavljenimi aktivnostmi, predvsem z uveljavljanjem in promocijo Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami in certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba. Nadaljevali

bomo tudi s promocijo krovnega zavarovanja poklicne odgovornosti nepremičninskih družb, saj je to lahko odlična priložnost za pridobivanje novih članov. Prizadevali pa si bomo tudi zagotavljati nove ugodnosti za člane, ki lahko prispevajo k dvigu števila članov.

Nadaljevali bomo z organizacijo izobraževanj in usposabljanj vsaj v sedanjem obsegu, kar se kaže kot odlična priložnost za pridobivanje novih članov. V tem delu bomo posebej izpostavljali vsebine, ki so se za udeležence do sedaj izkazale kot najbolj zanimive (sodna praksa, odgovornost nepremičninskih družb, dobri poslovni običaji, ...). V okviru delovanja ZDNP je potrebno nadaljevati tudi z družabnimi aktivnostmi, s katerimi ravno tako nagovarjamo potencialne nove člane.

Skrbeli bomo za nadaljnjo promocijo brošure Nepremičninski posrednik, pri čemer bomo težili predvsem k razvoju spletne verzije brošure, ki bo omogočala tudi komunikacijo s potrošniki in ostalo javnostjo pa tudi ustrezno predstavljanje stališč stroke ter ostalih pomembnih informacij (sodna praksa, objave v medijih, ipd.).

Tudi v letu 2023 bomo nadaljevali s projektom digitalizacije nepremičninskega posredovanja, v okviru katerega bomo predvsem razvijali novo spletno stran ZDNP in si prizadevali z zunanjimi partnerji vzpostaviti nepremičninski portal, namenjen tudi oglaševanju nepremičnin.

Cilji:

- ***promocija Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami***

Zagotavljati je potrebno nemoteno delovanje komisije za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev.

- ***promocija certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba***
V letu 2023 bomo podelili vsaj 30 certifikatov.

- ***organizacija izobraževanj***

Vsaj 3 specifična izobraževanja za nepremičninske posrednike v letu 2023. Podrobnejšo vsebino določi strokovna skupina za izobraževanje.

- ***dopolnjevanje vsebine terminološkega slovarja za nepremičninske posrednike***

Na podlagi pobud članov se slovarček dopolnjuje z novimi pojmi, katerih opise se po potrebi uskladi tudi na UO. Pripravili bomo tudi angleško različico.

- ***promocija brošure o nepremičninskem posredovanju***

Skrbeli bomo za stalno promocijo brošure o nepremičninskem posredovanju, ki bo v elektronski obliki na voljo na spletni strani ZPN, po naročilu pa bo možen tudi tisk.

- ***promocija zavarovalnega produkta***

Poskrbeli bomo za promocijo novega zavarovalnega produkta, ki je ekskluzivno na voljo članom ZDNP. V letu 2023 bomo dosegli vsaj 20 sklenjenih zavarovalnih polic.

- ***razvoj nove spletne strani ZDNP in vzpostavitev nepremičninskega portala***

Spletna stran bo namenjena predvsem promociji združenja in povečevanju njegove vloge na trgu, nepremičninski portal pa bi poleg tega predstavljal tudi odlično priložnost za pridobivanje dodatnih finančnih sredstev.

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. Zadnja leta v povrnitev ugleda vlagamo precejšnje napore. V letu 2016 je upravni odbor sprejel Pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik. Certifikat se je do tega trenutka na trgu precej dobro uveljavil, v letu 2023 bomo nadaljevali z njegovo promocijo ter skušali še povečati njegovo veljavo in ugled, predvsem pa poskrbeti za promocijo med upravniki in s tem podeliti več certifikatov. To nam bo še lažje uspelo, če se bomo za sodelovanje dogovorili z resornim ministrstvom. S tem bomo poskrbeli za kvalitativno razlikovanje izvajalcev na trgu in etažnim lastnikom pomagali pri izbiri kvalitetnega upravnika. V letu 2023 moramo tako povečati število imetnikov certifikata na najmanj 40.

Potem ko nam je v letu 2021 uspelo zagotoviti uveljavitev nekaterih nujnih sprememb Stanovanjskega zakona, pri čemer smo se v večji meri izognili spremembam, ki bi bile za panogo upravljanja nepremičnin posebej škodljive, bomo v letu 2023 napore vlagali predvsem v začetek priprave novega zakona o upravljanju, ki bi na enoten način uredil upravljanje vseh stavb z več lastniki. V okviru tega si bomo prizadevali tudi za regulacijo dejavnosti.

V letu 2023 bomo pripravili tudi nov produkt, in sicer krovno zavarovanje poklicne odgovornosti v okviru ZPN, ki bo ekskluzivno na voljo za člane ZUN, zato bo produkt predvidoma pozitivno vplival tudi na prirast članstva. V sodelovanju s Slovenskim zavarovalnim združenjem bomo pripravili tudi zavarovalne standarde na področju zavarovanja etažne lastnine in odgovornosti upravnikov.

V letu 2022 smo pripravili brošuro Vodnik po upravljanju večstanovanjskih stavb, v letu 2023 pa bomo skrbeli predvsem za njeno distribucijo in promocijo. Nadgrajevali bomo tudi spletno verzijo brošure, ki bo omogočala tudi komunikacijo s potrošniki in ostalo zainteresirano javnostjo in objavljanje za združenje pomembnih stališč ter drugega gradiva (sodna praksa, objave iz medijev, ipd.).

Nadaljevali bomo tudi z izvajanjem specifičnih izobraževanj za upravnike, še posebej v povezavi s tem, da je eden od pogojev za podelitev certifikata stalno izobraževanje zaposlenih. V tem smislu bo še posebej pomembno izvajanje Programa usposabljanja operativni upravnik, saj želimo v okviru programa v nekaj letih usposobiti vse operativne upravnike v državi.

Cilji:

- ***promocija certifikata »Zaupanja vreden upravnik***
V letu 2023 bomo povečali število imetnikov certifikata na vsaj 40.
- ***organizacija specifičnih izobraževanj za upravnike***
V letu 2023 bomo izvedli vsaj 2 izobraževanji. Lahko tudi v sodelovanju z drugimi organizacijami in v obliki webinarjev.
- ***priprava krovnega zavarovanja poklicne odgovornosti upravnikov***
V sodelovanju z zunanjim izvajalcem bomo pripravili javni razpis in izbrali enega ali več najugodnejših ponudnikov, ki bodo našim članom ponudili ugodnejše zavarovanje poklicne odgovornosti.
- ***promocija in distribucija brošure o upravljanju ter razvoj njene spletne verzije***

Združenje stanovanjskih skladov

Za člane ZSS bodo ključna prizadevanja za implementacijo rešitev, ki jih predvideva sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025. V tem smislu bo potrebno izvajati konstantni pritisk na resorno ministrstvo in celotno vlado, saj se bo položaj stanovanjskih skladov in njihova sposobnost za izvajanje stanovanjske politike izboljšala le v primeru ureditve statusa najemnih razmerij, ukinitve neprofitne najemnine in zagotovitve ustreznih proračunskih virov za subvencioniranje najemnin socialno najšibkejšim v obliki stanovanjskega dodatka.

V letu 2021 nam je sicer uspelo doseči izjemno pomembne spremembe Stanovanjskega zakona, ki pa še vedno predstavljajo le začasno rešitev. V letu 2023 si bomo tako prizadevali za začetek strokovne razprave o celoviti reformi Stanovanjskega zakona in s tem stanovanjske politike. To bi bila tudi priložnost za dokončno implementacijo zavez iz ReNSP 2015-25.

Prizadevali si bomo predvsem za zagotovitev stabilnega vira financiranja stanovanjske politike, predvsem v povezavi z uvedbo davka na nepremičnine. V tem smislu bo pomembna tudi pričakovana vzpostavitev Sveta za stanovanjsko politiko pri Vladi RS,

prizadevali pa si bomo tudi za odlično sodelovanje z MDDSZ, ki bo po novem predvidoma pristojno za stanovanjsko politiko.

Nadaljevali bomo tudi s prizadevanji za vključevanje 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.

V zadnjih letih smo priča tudi ustanavljanju novih javnih stanovanjskih skladov, zato si bomo prizadevali, da se vsi vključijo tudi v ZSS.

Cilji:

- ***prizadevanje za hitro in dosledno implementacijo rešitev, ki jih predvideva Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu***

Nujno je identificirati predvidene rešitve, ki bi imele najbolj pozitivne učinke na dejavnost članov ZPN in v komunikaciji s pristojnimi ministrstvi zagotoviti njihovo realizacijo že v letu 2023.

- ***zagotovitev stabilnega in trajnega vira financiranja stanovanjske gradnje oziroma izvajanja stanovanjske politike***
- ***aktivnejše vključevanje v delo združenja oziroma sodelovanje z lokalnimi skupnostmi***

- ***modernizacija spletne strani***

Tudi za ZSS bo pomembno objavljane nekaterih stališč in dokumentov na spletni strani, tako da so dostopne samo članom ZPN.

3. FINANČNI NAČRT ZPN ZA LETO 2023

Predlog finančnega načrta za leto 2023 predvideva skupno 185.550,00 EUR stroškov in 189.000,00 EUR prihodkov ter posledično pozitiven finančni rezultat v višini 3.450,00 EUR. Nekoliko višji predvideni stroški so predvsem posledica bistvenega povišanja stroškov energentov, medtem ko nam je uspelo prihodke stabilizirati in, z nekaterimi novimi produkti in storitvami, načrtujemo celo njihovo povečanje. Prihodki ZPN so v mnogočem še vedno odvisni od organizacije posveta Poslovanje z nepremičninami, zato se lahko v primeru ovir pri organizaciji to odrazi tudi v nižjih prihodkih.

Še naprej se bomo trudili za maksimalno povečanje aktivnosti ZPN v smeri izpolnjevanja pričakovanj članstva, posledično pa tudi povečevanja števila članov.

V Finančnem načrtu ZPN za leto 2023 smo upoštevali:

1. Izvajanje nalog in storitev ZPN po Programu dela za leto 2023.
2. Kadrovski viri ZPN: 2,0 zaposlena delavca na letnem nivoju in zunanja pomoč:
 - direktor ZPN: 1x;
 - poslovni sekretar: 1x (0,75% delovni čas v letu 2023);
 - študent/ka 1x (za pomoč pri administraciji; skozi vse leto po potrebi).
3. Ostalo:
 - stroški storitev skupnih podpornih služb GZS (CIS, FRS, Članstvo, Kadrovska služba, Vložišče) se zaračunavajo panožni zbornici posebej neposredno in so zajeti v Finančnem načrtu (FN) ZPN;
 - stroški obratovanja poslovnih prostorov se zaračunavajo ZPN po ključih neposredno in so zajeti v Finančnem načrtu ZPN;
 - uporabnina za dvorane v stavbi GZS (z upoštevanjem 80% popusta glede na redne cene).
4. Članarina:

Predlog članarine ZPN za leto 2023 izhaja iz sledečih predpostavk:

 - člani ZPN so upoštevali število zaposlenih in letne prihodke razdeljeni na 7 razredov;
 - izjeme za posamezne vrste članov (lokalne skupnosti, člani več panožnih zbornic) se upoštevali skladno s sklepi UO;
 - članarina se določi vsakemu članu v letnem znesku glede na rezultate leta 2021;
 - članarino se zaračunava vsem članom 1 krat letno, z možnostjo obročnega plačevanja glede na letno višino skupno zaračunane članarine;
 - za vse oblike članarine (ZPN, Skupne dejavnosti GZS, Območne zbornice v sestavi GZS) bo en skupni račun z navedbo specifikacije posamezne članarine za vsako organizacijsko enoto;
 - višina članarine v vseh razredih ostane enaka kot v letu 2022;
 - za interesna združenja za leto 2023 ne predvidevamo dodatne posebne članarine;
 - podporni člani plačujejo članarino ZPN po posebnih dogovorih in pogodbi.

Za razvrstitev v določen razred članarine ZPN velja, da mora član izpolnjevati oba, da pride v določen (nižji) razred za članarino. Znesek članarine je brez zneska članarine za skupne dejavnosti GZS.

Razred	Letna članarina v EUR	Kriteriji	
		Št. zaposlenih	Letni prihodki v EUR
1	264,00	< 10	< 250000
2	384,00	< 50	< 1.000.000
3	504,00	< 100	< 5.000.000
4	1.224,00	< 250	< 10.000.000
5	3.624,00	< 500	< 25.000.000
6	4.824,00	< 750	< 50.000.000
7	9.624,00	< 1000	

Vrednostni podatki v EUR so prikazani v priloženi **Preglednici – Finančni načrt ZPN za leto 2023.**

Direktor ZPN
Boštjan Udovič

Priloga:

- preglednica Finančni načrt ZPN za leto 2023