

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

(ZPN)

POSLOVNI NAČRT ZPN ZA LETO 2018

Program dela za 2018

Finančni načrt za 2018

November 2017

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 2018 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 upravnikov 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 2018

Program dela temelji na Programu dela ZPN za obdobje 2016 – 2019, ki ga je Upravni odbor ZPN sprejel na 3. seji dne 24.3.2016. Naloge, opredeljene v programu dela, in njihova razvrstitev po prioritetah sta tudi rezultat ankete, ki je bila decembra 2015 izvedena med člani ZPN. Program dela za leto 2018 posledično 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 zunanjetrogovinske promocije na področjih svojega delovanja;
- članstvo v mednarodnih poslovnih (npr. CEPI) 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 2018. 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

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 predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji in na spremljanje zakonodajnih procesov.

V letu 2018 bo potrebno nadaljevati s prizadevanji za dokončanje nekaterih zakonodajnih procesov, ki so se že začeli (spremembe Stanovanjskega zakona, Zakona o nepremičninskem posredovanju, Zakona o revidiranju) in si prizadevati za

spremembo nekaterih drugih predpisov, za katere je v okviru članstva ZPN že dolgo izražen močan interes. Za učinkovito izvedbo teh nalog bo potrebna stalna komunikacija s članstvom, predvsem s pomočjo že uveljavljenih e-novic, po potrebi pa je na nivoju posameznih interesnih združenj smiselno tudi ustanavljanje posebnih strokovnih skupin.

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.

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.

Cilji:

- ***sprememba Stanovanjskega zakona (SZ-1)***
V letu 2018 je potrebno doseči napovedane spremembe SZ-1, pri čemer je ena ključnih nalog zagotovitev celovite ureditve področja upravljanja večlastniških stavb v posebnem zakonu. Na podlagi prizadevanj ZSS so bile že v letu 2017 uveljavljene nekatere nujne spremembe SZ-1, v novem zakonu pa bo eden ključnih ciljev uveljavitev rešitev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025.
- ***sprememba Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr)***
V letu 2016 je strokovna skupina v okviru ZDNP na Ministrstvo za okolje in prostor posredovala celovit predlog za spremembo obstoječega ZNPotr. Kljub temu, da je bil sprejem novega zakona predviden že v letu 2016, pa najverjetneje do tega ne bo prišlo niti v letu 2017. Skladno s tem si bomo prizadevali, da do sprejema zakona pride v prvi polovici leta 2018, pri čemer bo potrebno z lobiranjem preprečiti določene rešitve, ki jih v prvotnem osnutku zakona načrtuje pristojno ministrstvo.
- ***sprememba Zakona o revidiranju (ZRev-2)***
V letu 2016 je ZOP aktivno sodelovalo pri pripravi sprememb obstoječega zakona, vendar do sprejema novele zakona ni prišlo. Tudi v letu 2017, kljub prizadevanjem ZOP, na tem področju ni prišlo do napredka. Po zadnjih podatkih ni politične volje, da bi se v kratkem sprejele celovite spremembe zakona, zato bo potrebno v to vložiti dodatne napore.

- ***sprejem Zakona o sodnih izvedencih, cenilcih in tolmačih (ZSICT)***
V letu 2017 je ZOP na povabilo Ministrstva za pravosodje sodelovalo pri pripravi novega zakona. Pričakovati je, da bi do sprejema zakona, ki bi lahko pomenil napredek tudi na področju izenačenja pogojev za opravljanje dejavnosti ocenjevanja vrednosti nepremičnin na trgu, lahko prišlo v začetku leta 2018. V okviru ZOP si moramo prizadevati za rešitve, ki bodo v največji meri koristile pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin in preprečile privilegiran položaj sodnih cenilcev.
- ***sprememba Zakona o javnih skladih (ZJS-1)***
V letu 2018 bo potrebno pospešiti prizadevanja ZSS za spremembe obstoječega zakona, ki jih pripravi strokovni svet ZSS za pravne zadeve.
- ***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 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 e-novic, v primeru posebej pomembnih vprašanj, ki zahtevajo hitro reakcijo pa tudi s pomočjo posebnih obvestil zainteresiranim članom.
- ***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 ostalih nalog ZPN je nujna stalna komunikacija s članstvom in redno obveščanje članov o vseh za panogo pomembnih dogajanjih. Najučinkovitejše orodje za doseg tega cilja je redno izdajanje e-novic, ki smo jih vzpostavili v letu 2016 in dosegajo odlične rezultate in posledično odzivnost. Po potrebi je potrebno zagotavljati tudi nadgradnjo vsebin e-novic, ohranjati pa že vzpostavljeno infrastrukturo. E-novice so pomembne tudi za pridobivanje novih članov, zato je potrebno nenehno dopolnjevati seznam prejemnikov, s čimer se vpliva tudi na promocijo delovanja ZPN in komunikacijo z ostalimi deležniki v panogi. Dosledno je potrebno tudi preverjati dosegljivost e-novic in s tem njihovo učinkovitost.

Pomemben komunikacijski kanal predstavljajo tudi spletne strani ZPN, ki so bile v letih 2016 in 2017 deležne temeljite (predvsem oblikovne) prenove. V letu 2018 bo potrebno nadaljevati tudi s prenovo vsebine, predvsem pa skrbeti za ažurnost vseh vsebin, saj je od te odvisen tudi njihov obisk. Za učinkovito preverjanje izpolnjevanja ciljev je potrebno spremljati obisk strani in po potrebi uvajati spremembe.

Člane je potrebno ažurno obveščati tudi o vseh aktivnostih zbornice, s čimer bomo dosegli tudi višjo stopnjo udeležbe članov. V ta namen je potrebno izkoristiti koledar dogodkov na spletnih straneh ZPN in tudi druge načine elektronskega obveščanja in animiranja. Nadaljevali bomo tudi z obveščanjem članov o objavah v medijih, pri čemer se glede na razpoložljiva sredstva prilagodi obseg in vsebino objav, ki jim ZPN sledi in o katerih dnevno obvešča svoje člane.

Cilji:

- **redno izdajanje E-novic z najpomembnejšimi informacijami za člane**
Zagotoviti je potrebno redno izhajanje e-novic, predvidoma dvakrat mesečno oziroma 30 izdaj letno.
- **spremljanje potreb članstva in ustrezno odzivanje nanje s spremembo zasnove E-novic**
- **s pomočjo E-novic je potrebno o aktivnostih obveščati tudi nečlane**
V letu 2018 predvidevamo povečanje števila prejemnikov e-novic za 5%, in zagotovitev minimalnega obsega objav od e-novic (manj kot 1% letno).
- **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 2018 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 povečati in izboljšati 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. Izvajati bo potrebno tudi številne druge aktivnosti, ki bodo pripomogle k pozitivnejši percepciji celotne panoge v strokovni in laični javnosti.

Ena od ključnih nalog 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 je nujno vzpostaviti 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 (nepremičninska priloga časnika Delo, ostali mediji z nepremičninsko vsebino in splošni mediji). Izkoriščati moramo tudi druge priložnosti za predstavljanje stališč, in sicer udeležbo v raznih pogovornih in strokovnih oddajah. Nadaljevati je potrebno s pripravo uvodnikov za nepremičninsko prilogo časnika Delo, saj je to eden od najučinkovitejših načinov za posredovanje strokovnih stališč javnosti in za promocijo tako ZPN kot avtorja oziroma gospodarske družbe.

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, pa tudi sankcioniranje slabih poslovnih praks.

Cilji:

- ***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 2018 objaviti vsaj 5 sporočil za javnost in organizirati vsaj 3 novinarske konference.

- ***priprava uvodnikov za prilogo časnika Delo***

Nadaljevati je potrebno z rednim objavljanjem uvodnikov, ki pomenijo velik prispevek k promociji dela ZPN in predstavljanju stališč panoge (vsaj 40 uvodnikov letno).

- ***priprava člankov za revijo Glas gospodarstva***

Za sporočanje stališč, ki so pomembna tudi za širšo javnost, predvsem gospodarstvo, je potrebno izkoristiti 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 20 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**
Z modernizacijo spletnih strani je potrebno zagotavljati tudi redno objavlanje vseh pojavljanj članov ZPN v medijih.
- **promocija dobrih poslovnih običajev in uveljavljenega Kodeksa**
Nadaljevati je potrebno s prizadevanji za promocijo kodeksa, pri čemer so na trgu že vidni rezultati. V letu 2017 smo pripravili in natisnili novo brošuro za promocijo Kodeksa, ki jo je potrebno v letu 2018 dosledno distribuirati potencialnim članom in podpisnikom Kodeksa.
- **podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vreden upravnik**
Upravni odbor ZUN je v oktobru 2016 sprejel Pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik. V letu 2017 smo poskrbeli za začetno promocijo certifikata in do konca leta podelili skoraj 30 certifikatov. V letu 2018 je potrebno s promocijo nadaljevati in število imetnikov povečati na vsaj 40. Hkrati je potrebno k uporabi certifikata pritegniti tudi državne organe in druge institucionalne uporabnike, še posebej pa druge člane ZPN. V letu 2018 je potrebo za promocijo certifikata natisniti tudi posebno brošuro in jo distribuirati potencialnim imetnikom preko zainteresiranih imetnikov pa tudi etažnim lastnikom.
- **uvedba in podeljevanje nagrad za najboljše dosežke v panogi**
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 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.

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.
- ***izvedba enodnevnih izobraževanj s posameznih področij delovanja***
Vsaj 1 izobraževanje na združenje in skupno vsaj 8 izobraževanj.
- ***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***
- ***organizacija strokovnih ekskurzij in ogledov strokovnih sejmov***
Na podlagi pozitivnih izkušenj pri organizaciji strokovne ekskurzije na Dunaj za člane ZSS v letu 2017, je potrebno preveriti tudi interes drugih članov za udeležbo na strokovnih ekskurzijah doma in v tujini, katerih namen je seznanitev z dobrimi praksami na področju delovanja.
- ***prizadevanja za pridobitev večjih pristojnosti v postopkih licenciranja in usposabljanja akterjev v panogi***

Prizadevanja se izvajajo v okviru posameznih zakonodajnih postopkov.

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 potrebno za člane organizirati tudi izobraževanje.

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 je potrebno izkoristiti tudi možnosti navedene v 3. poglavju.

Cilji:

- ***hitro in strokovno svetovanje članom na podlagi izraženega interesa***
Vsaj 50 kratkih nasvetov članom v letu 2017 (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 2018 je potrebno preveriti možnost, da bi s tem zagotovili tudi pridobivanje določenih sredstev na trgu.

2.6 IZVAJANJE ADMINISTRATIVNIH NALOG

Strokovna služba ZPN mora zagotavljati administrativno podporo 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 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***

2.7 PRIDOBIVANJE NOVIH ČLANOV IN POVEZOVANJE ZNOTRAJ ZPN

Reprezentativnost je eden od glavnih ciljev vsake stanovske organizacije, zato si je potrebno prizadevati, da je v zbornico vključenih čim večje število 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 učinkovito 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.

Za ustrezno promocijo je potrebno pripraviti tudi nov predstavitveni letak ter poskrbeti za primerno distribucijo na dogodkih ZPN ter s pomočjo partnerjev (predvsem CPU in soorganizatorjev dogodkov). Pomemben vzvod za pridobivanje novih članov so tudi produkti ZPN (Kodeks, certifikat, zavarovanje nepremičninskih družb, ...), zato je potrebno poskrbeti tudi za promocijo teh ter pripraviti ter natisniti posamezne brošure in drug promocijski material (pingvini, ...) ter posledično za promocijo na posameznih dogodkih.

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.

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**

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.
- **priprava novega predstavitvenega letaka ZPN**

Pripraviti ter natisniti je treba nov predstavitveni letak ter skrbeti za njegovo distribucijo med potencialnimi člani ter uporabniki storitev.
- **promocija posameznih produktov in storitev**

Skrbeti je potrebno za stalno uvajanje novih produktov in storitev (na podlagi predlogov obstoječih in potencialnih članov) saj so ti glavno orodje za pridobivanje novih članov. Istočasno pa je potrebno skrbeti tudi za promocijo vseh produktov in storitev.
- **poskus pritegnitve investitorjev v nepremičnine v članstvo ZPN in posledično preučitev možnosti za oblikovanje posebnega interesnega združenja znotraj ZPN**

V okviru tega cilja bi lahko do konca leta 2018 v ZPN vstopilo vsaj 5 novih članov.

Na podlagi vseh navedenih ciljev načrtujemo dvig števila članov v letu 2018, in sicer za vsaj 5%.

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 je po eni strani potrebno 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 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 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.

Zagotoviti je potrebno 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***
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***
- ***vključitev tujih strokovnjakov v program posveta Poslovanje z nepremičninami***
- ***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, bo leto 2018 namenjeno predvsem krepitevi

odnosov s predstavniki delavcev, kar ustreza tudi enemu od temeljnih ciljev GZS. Dober socialni dialog je lahko tudi odličen vzvod za dvig ugleda celotne dejavnosti.

Cilji:

- **vodenje stalnega socialnega dialoga**
- **spremembe obstoječega plačnega sistema**
GZS si bo v letu 2018 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 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 po polni ceni. Vedno pa mora biti zagotovljeno ustrezno ravnotežje med tržnimi in netržnimi dejavnostmi.

V letu 2018 bo potrebno preveriti predvsem možnost pridobivanja dodatnih sredstev na trgu s svetovanjem tako nečlanom (gospodarskim subjektom) kot uporabnikom storitev.

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**
Ohranjati je potrebno dobre odnose s sponzorji in zagotavljati tudi njihovo prihodnje sodelovanje v aktivnostih ZPN, obenem pa nagovarjati 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 2018 skuša ZPN kot partner pristopiti k vsaj 1 projektu, ki je po vsebini koristen za člane ZPN.

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 investitorjev v nepremičnine. To možnost je potrebno v letu 2018 preučiti in se odločiti o nadaljnjih korakih.

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 položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, saj je v tem trenutku, predvsem zaradi instituta sodnega cenilca, področje izjemno neurejeno. V tem smislu bo v letu 2018 vloga ZPN in ZOP ključna v postopku sprememb Zakona o revidiranju.

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 dosegli 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.

Cilji:

- ***prizadevanje za poenotenje položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin***
Predvsem je potrebno v letu 2018 doseči ustrezne spremembe Zakona o revidiranju, po potrebi pa tudi drugih področnih predpisov.
- ***uvedba izmenjave strokovnih člankov in stališč***

Nova storitev, ki jo bomo za člane ZOP skušali uvesti v letu 2018.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

V okviru ZDNP bo potrebno predvsem nadaljevati z nekaterimi že zastavljenimi aktivnostmi, predvsem s uveljavljanjem in promocijo Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami. V tem okviru je potrebno skrbeti za čim širšo distribucijo v letu 2017 pripravljene brošure o Kodeksu. Splošna promocija kodeksa med strankami (tudi potencialnimi) nepremičninskih družb je ključna tudi za dvig ugleda dejavnosti. Istemu cilju sledi tudi terminološki slovarček za nepremičninske posrednike, ki je bil pripravljen v letu 2017, v letu 2018 pa je potrebo nadaljevati z nadgradnjo njegove vsebine glede na pričakovanja in predloge članov.

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 letu 2018 bo izjemno pomembno uvajanje novega produkta, tj. krovnega zavarovalnega paketa za člane ZDNP. Ker bo produkt ekskluzivno na voljo za člane ZDNP, bo imel predvidoma velik vpliv tudi na pridobivanje novih članov.

Cilji:

- ***promocija Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in distribucija brošure***
Zagotavljati je potrebno nemoteno delovanje komisije za presojo kršitev kodeksa in ažurno obravnavo prejetih primerov (5 letno).
- ***organizacija izobraževanj***
Vsaj 3 specifična izobraževanja za nepremičninske posrednike v letu 2018. 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.
- ***priprava in promocija zavarovalnega produkta***
V sodelovanju z zavarovalnim posrednikom je potrebo pripraviti nov zavarovalni produkt, ki je ekskluzivno na voljo članom ZDNP, in ga na primeren način promovirati, kar bo pozitivno vplivalo tudi na pridobivanje novih članov.

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 nemudoma pričeti ponovno graditi ta ugled. V letu 2016 je upravni odbor sprejel Pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik. V letu 2018 moramo nadaljevati z njegovo promocijo ter povečevati njegovo veljavo in ugled. S tem bomo poskrbeli za kvalitativno razlikovanje izvajalcev na trgu in etažnim lastnikom pomagali pri izbiri kvalitetnega upravnika. V letu 2018 moramo tako povečati število imetnikov certifikata na najmanj 40.

Ne glede na navedene aktivnosti moramo nadaljevati s prizadevanji za uveljavitev vstopnih pogojev za opravljanje dejavnosti že na ravni zakona, s čimer bi nedvomno preprečili številne negativne primere, ki so v preteklosti močno odmevali.

Nadaljevati moramo tudi z izvajanjem specifičnih izobraževanj za upravnike, še posebej v povezavi s tem, da je eden od pogojev za podelitev certifikata, stalno izobraževanje zaposlenih.

Cilji:

- ***uveljavitev in certifikata »Zaupanja vreden upravnik***
V letu 2018 moramo povečati število imetnikov certifikata na vsaj 40.
- ***organizacija specifičnih izobraževanj za upravnike***
V letu 2018 moramo izvesti vsaj 2 izobraževanji. Lahko tudi v sodelovanju z drugimi organizacijami.
- ***modernizacija spletne strani***
Na spletni strani je potrebno zagotoviti objavljanje anonimiziranih sklepov in odločb pomembnih za upravnike ter vseh drugih dokumentov in podatkov, ki so ključni za panogo.

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 letu 2017 smo sicer dosegli nekatere nujne spremembe SZ-1,

v letu 2018 pa bo potrebo nadaljevati s prizadevanji, saj so potrebne še nekatere spremembe (predvsem ukinitev neprofitne najemnine). Potrebno si bo prizadevati tudi za nekatere spremembe Zakona o javnih skladih, ki zavirajo razvoj trga javnih najemnih stanovanj.

Nadaljevati je potrebno 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.

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 2018.

- ***aktivnejše vključevanje v delo združenja oziroma sodelovanje z lokalnimi skupnostmi***

V letu 2018 moramo s ciljanimi aktivnostmi doseči, da se v ZPN in ZSS vključi vsaj 5 lokalnih skupnosti.

- ***modernizacija spletne strani***

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

3. FINANČNI NAČRT ZPN ZA LETO 2018

Predlog finančnega načrta za leto 2018 predvideva skupno 163.530,00 EUR stroškov in 164.000,00 EUR prihodkov ter posledično pozitiven finančni rezultat v višini 470,00 EUR. Za 6.000 EUR povečani načrtovani prihodki so predvsem rezultat sprememb pri kriterijih za izračun članarine. Temu sledi tudi povečanje načrtovanih stroškov, in sicer za slabih 6.000 EUR, predvsem zaradi povečanja aktivnosti ZPN.

Še naprej se bomo trudili za maksimalno povečanje aktivnosti ZPN v smeri izpolnjevanja pričakovanj članstva, posledično pa tudi povečevanja števila članov. K temu bo po načrtih pripomogla tudi zagotovitev stalne pomoči preko študentskega dela.

V Finančnem načrtu ZPN za leto 2018 smo upoštevali:

1. Izvajanje nalog in storitev ZPN po Programu dela za leto 2018.
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 2018);
 - 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;
4. Članarina:

Predlog članarine ZPN za leto 2018 izhaja iz sledečih predpostavk:

 - člani ZPN so na podlagi kriterijev: Število zaposlenih in Letni prihodki razdeljeni na 7 razredov;
 - v letu 2018 se na podlagi predloga članske službe GZS in ob soglasju UO ZPN predvideva sprememba kriterijev (ukinitev sredstev kot posebnega kriterija) in uvedba novega 2. razreda, posledično pa se nekoliko spremenijo tudi vrednosti posameznih kriterijev v obstoječem 1. razredu;
 - izjeme za posamezne vrste članov (lokalne skupnosti, člani več panožnih zbornic) se upoštevajo skladno s sklepi UO;
 - članarina se določi vsakemu članu v letnem znesku glede na rezultate leta 2016;
 - 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 2017, v novem 2. razredu pa se določi v višini 384,00 EUR;
 - za interesna združenja za leto 2018 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	< 12.000.000
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 2018.**

Direktor ZPN
Boštjan Udovič

Priloga:
- preglednica Finančni načrt ZPN za leto 2018