

# GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

## ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

(ZPN)

### POSLOVNI NAČRT ZPN ZA LETO 2020 Program dela za 2020 Finančni načrt za 2020

November 2019

## 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 2020 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 2020

Program dela za leto 2020 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 2020. 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 2020 bomo nadaljevali s prizadevanji za izboljšanje področne zakonodaje v zakonodajnih procesih, ki so se že začeli (novi Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, Zakon 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 e-novic, po potrebi pa je na nivoju posameznih interesnih združenj smiselno

tudi ustanavljanje posebnih strokovnih skupin oziroma ohranjanje delovnih skupin, ki že delujejo.

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.

V letu 2020 bo izjemnega pomena aktivno prizadevanje za ustrezno modifikacijo besedila osnutka novega Stanovanjskega zakona, ki ga je Ministrstvo za okolje in prostor v oktobru poslalo v javno obravnavo. Največ energije bo treba vložiti v spremembo oziroma črtanje nekaterih nepremišljenih idej ministrstva na področju upravljanja nepremičnin, spremembe pa so v določenih segmentih potrebne tudi na področju najemnih razmerij. Ob preučevanju besedila osnutka je očitno, da so številne nedorečene in celo škodljive rešitve predvsem posledica odsotnosti strokovnega dialoga, saj je ministrstvo zakonsko besedilo pripravljalo brez sodelovanja strokovne javnosti. Posledično bo izjemnega pomena vzpostavitev ustrezne komunikacije s strokovnimi službami MOP. V okviru ZUN si bomo primarno prizadevali, da bi bilo upravljanje nepremičnin urejeno v posebnem zakonu, če pri tem ne bomo uspešni, pa bomo skušali doseči vsaj spremembo najbolj škodljivih določb iz osnutka SZ-2. V okviru ZSS pa bodo ključna prizadevanja za ustrezno spremembo besedila osnutka in čim hitrejšo uveljavitev nove ureditve, predvsem zaradi uvedbe stroškovne najemnine.

V letu 2019 je prišlo tudi do uveljavitve škodljivih sprememb Zakona o nepremičninskem posredovanju. Nepremičninske družbe so z logistično podporo ZPN na ZNPosr pred Ustavnim sodiščem RS posledično vložile pobudo za presojo ustavnosti ZNPosr. Kasneje je svojo zahtevo za presojo ustavnosti na pobudo GZS podal tudi Državni svet RS. Ustavno sodišče je zavrnilo pobudo obeh za začasno zadržanje, vendar pa je zahteva DS pred Ustavnim sodiščem dobila oznako »absolutno prednostno«, kar pomeni, da lahko kljub temu pričakujemo relativno hitro odločanje. Mogoče lahko pričakujemo odločitev že v prvi polovici leta 2020.

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 najpomembnejše orodje ostajajo redne e-novice, za posebej pomembna vprašanja pa so uporabna tudi posebna obvestila, ki so lahko tudi ciljno naslovljena na določen del članstva.

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

*Cilji:*

- ***sprejem novega Stanovanjskega zakona (SZ-2)***  
V letu 2020 si bomo prizadevali, da bi s sprejetjem SZ-2 prišlo do uveljavitve ključnih rešitev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, predvsem za uvedbo stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka. Obenem bomo skušali skozi javno obravnavo osnutka zakona v dialogu z MOP doseči ustrezno korekcijo nekaterih najpomembnejših določb zakona.
- ***sprejem zakona o upravljanju (večlastniških) nepremičnin***  
Na ZPN si že nekaj let prizadevamo, da bi bilo upravljanje vseh večlastniških nepremičnin urejeno v enotnem zakonu. Če nam to ne bo uspelo, si bomo prizadevali vsaj za ustrezne spremembe sedanjega besedila osnutka SZ-2, saj so nekatere rešitve tako za gospodarstvo kot za etažne lastnike izjemno škodljive in jih je nujno preprečiti. Če bi bile kljub temu sprejete pa si bomo v okviru ZUN prizadevali za vložitev ustrezne pobude za presojo ustavnosti s strani gospodarskih družb v dejavnosti.
- ***razveljavitev nekaterih določb Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)***  
V letu 2020 bodo naše aktivnosti na tem področju odvisne predvsem od odločitve Ustavnega sodišča RS. V primeru, da bo to razveljavilo sporne določbe zakona, si bomo prizadevali, da se v okviru MOP začne strokovna razprava o nujni posodobitvi celotnega zakona, vendar tokrat na podlagi načel tržnega gospodarstva brez nepotrebne (predvsem cenovne) regulacije.
- ***sprememba Zakona o javnih skladih (ZJS-1)***  
V letu 2020 bomo oživili prizadevanja ZSS za spremembe obstoječega zakona, kar je v določeni meri odvisno od morebitnega sprejetja in uveljavitve SZ-2, kar je za ZSS še vedno prioriteta.
- ***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 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 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. V letu 2018 smo zaradi uveljavitve GDPR popolnoma prenovili seznam prejemnikov e-novic, ki pa se je s tem celo razširil. V letu 2020 bomo poskrbeli za nadaljnjo rast števila prejemnikov, saj so od tega v mnogočem odvisni tudi nekateri drugi cilji.

Pomemben komunikacijski kanal predstavljajo tudi spletne strani ZPN, ki so bile v letih preteklih letih deležne temeljite (predvsem oblikovne) prenove. V letu 2020 bomo nadaljevali tudi s prenovo vsebine, predvsem pa skrbeli 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.

V letu 2019 smo ob prizadevanjih za ustrezno obveščanje javnosti o škodljivih spremembah ZNPosr odprli tudi Twitter profil, kar se je izkazalo za odlično potezo. S tem smo namreč dobili enostaven kanal tako za obveščanje splošne javnosti kot članov. Ugotavljamo tudi, da lahko s tem bistveno povečamo zanimanje medijev za vprašanja, ki jih odpiramo. Zato bomo v letu 2020 nadaljevali z uporabo komunikacije

preko tega profila z namenom čim boljše obveščenosti vseh zainteresiranih z našimi stališči.

Člane bomo ažurno obveščali o vseh aktivnostih zbornice, s čimer bomo dosegli tudi višjo stopnjo udeležbe članov. 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. 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:*

- ***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 2020 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.
- ***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 2020 načrtujemo skupno preko 250 e-kliping obvestil za članstvo, pri čemer je potrebno posebej opozarjati na najpomembnejše vsebine.

## 2.3 SKRB ZA DVIG UGLEDA PANOG

ZPN si je za eno od prednostnih nalog določila dvig ugleda dejavnosti. Za izpolnitev tega cilja je potrebno še 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 druge aktivnosti, ki bodo pripomogle k pozitivnejši percepciji celotne panoge v strokovni in laični javnosti.

Z dvig ugleda panoge sta izjemno pomembna certifikata Zaupanja vreden upravnik in Zaupanja vredna nepremičninska družba. Izkoristiti je treba pripravljenost MOP za podporo obema certifikatoma in po potrebi v dialogu z ministrstvom dopolniti vsebino obeh. Podpora ministrstva bi 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 2020 bomo tudi zaključili s pripravo predstavitvenih brošur o nepremičninskem posredovanju in upravljanju nepremičnin. Pri pripravi vsebine brošur sodelujemo tudi s predstavniki MOP.

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 pomembno orodje za komunikacijo z javnostjo je novi Twitter profil. Izkoriščati moramo tudi druge priložnosti za predstavljanje stališč, in sicer udeležbo v raznih pogovornih in strokovnih oddajah.

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***  
V letu 2019 nam je uspelo nekoliko povečati število podeljenih certifikatov, vendar še vedno nismo dosegli zastavljenih ciljev. Za to je sicer potreben čas, ugled certifikata pa se počasi dviguje. Ob podpori MOP bi lahko število imetnikov povečali na vsaj 50 certifikatov.
- ***podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba***  
V letu 2019 smo uvedli tudi certifikat za nepremičninske družbe, ki ga je pridobilo 6 gospodarskih subjektov. Glede na to, da smo s podeljevanjem začeli šele sredi leta, pričakujemo, da bomo v letu 2020 podelili vsaj 50 certifikatov, z



izdatnejšo promocijo pa to številko lahko še bistveno presežemo. Tudi pri tem certifikatu si bomo prizadevali za podporo MOP in drugih deležnikov, s čimer bi še povečali veljavo 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.
- ***priprava brošur o upravljanju in nepremičninskem posredovanju***  
Brošuri, ki ju pripravljamo na ZUN in ZDNP v sodelovanju z MOP, sta lahko odličen pripomoček za dvig ugleda dejavnosti pa tudi za osveščanje, tako uporabnikov kot izvajalcev storitev, in promocijo dobrih poslovnih običajev.
- ***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 2020 objaviti vsaj 5 sporočil za javnost in organizirati vsaj 2 novinarski konferenci.
- ***priprava medijskih vsebin***  
Po odpovedi sodelovanja pri pisanju kolumn za nepremičninsko prilogo Dela, si bomo prizadevali za zagotovitev trajnega sodelovanja s katerim od ostalih medijev. Poskrbeti pa moramo tudi za redno objavljanje naših stališč v medijih, kar dosežemo z ustrezno komunikacijo z novinarji.
- ***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 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***  
Zagotovili bomo redno objavljanje vseh pojavljanj članov ZPN v medijih, kar bo v bodoče še lažje z uporabo Twitterja.

- ***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 2020 bomo na nivoju posameznih združenj nadaljevali z ažurnim spremljanjem relevantne sodne prakse in s predstavljanjem na upravnih odborih, 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 in jo še nadgradili.

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.

Za krepitev vloge in pomena stalnega izobraževanja in usposabljanja je nujno v tem smislu stalno izobraževanje vključevati tudi 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.

- **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 redno preverjati interes 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 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.

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 150 kratkih nasvetov članom v letu 2019 (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 2020 bomo uporabnikom storitev nudili vsaj 100 nasvetov.

## **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***

## **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 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. Takšne okoliščine je nujno izkoristiti za promocijo ZPN in ugodnosti, ki pripadajo članom.

Za dodatno promocijo lahko poskrbimo tudi s primerno distribucijo predstavitvenih letakov, tako na dogodkih ZPN kot tudi na dogodkih različnih partnerjev (predvsem CPU in soorganizatorjev dogodkov). V letu 2020 bomo pripravili tudi predstavitveni brošuri o nepremičninskem posredovanju in upravljanju, ki bodo poleg promocije pomembne tudi za dvig ugleda dejavnosti.

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.

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.

- **distribucija predstavitvenega letaka ZPN**  
Skrbeti moramo za distribucijo novega predstavitvenega letaka ZPN 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 investorjev 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 2020 v ZPN vstopilo vsaj 5 novih članov.

**Na podlagi vseh navedenih ciljev načrtujemo dvig števila članov v letu 2020, 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.

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***
- ***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, ter po spremembi tarifne priloge v letu 2019, bo leto 2020 namenjeno predvsem krepitvi 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***  
V letu 2020 bomo skladno z določili KPN s sindikalno stranjo vodili socialni dialog na podlagi podatkov o razmerah v dejavnosti.

- **spremembe obstoječega plačnega sistema**

GZS si bo v letu 2020 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 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 2020 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 2020 bomo poskusili 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 2020 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 predvsem 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 2020 vloga ZPN in ZOP ključna v postopku sprememb Zakona o revidiranju. V letu 2018 smo na podlagi sklepa UO sprožili tudi postopek zoper Republiko Slovenijo zaradi nedovoljene državne pomoči. V letu 2020 bomo spremljali rezultat postopka pa tudi nadzor Računskega sodišča nad Ministrstvom za pravosodje v zvezi z ureditvijo položaja sodnih cenilcev.

Glede na to, da so bila naša prizadevanja za poenotenje položaja vseh, ki na trgu vrednotijo nepremičnine, v preteklih letih pretežno neuspešna, pa bomo v letu 2020 več energije vložili v 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 z uvedbo nekaterih novih storitev za člane, v prvi vrsti možnost izmenjevanja strokovnih člankov in stališč preko zaprtih spletnih strani ZPN. Povečati moramo tudi aktivnosti na področju izobraževanja in usposabljanja članov, saj je to eden boljših načinov za nagovarjanje in pridobivanje novih članov.

*Cilji:*

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

V letu 2020 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 2020 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.

- ***uvedba izmenjave strokovnih člankov in stališč***

*Nova storitev, ki jo bomo za člane ZOP skušali uvesti v letu 2020.*

### ***Združenje družb za nepremičninsko posredovanje***

V okviru ZDNP bomo največ energije usmerili v razveljavitev škodljivih sprememb Zakona o nepremičninskem posredovanju in posledičnemu začetku strokovnega dialoga o (predvsem cenovni) deregulaciji dejavnosti. 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. Več energije bomo vložili tudi v promocijo krovnega zavarovanja poklicne odgovornosti nepremičninskih družb, saj je to lahko odlična priložnost za pridobivanje novih članov.

Nadaljevali bomo tudi 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.

V letu 2020 bomo v sodelovanju z MOP pripravili tudi posebno brošuro o nepremičninskem posredovanju, s katero bomo pripomogli k osveščanju izvajalcev in uporabnikov storitev ter k dvigu ugleda celotne dejavnosti.

*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 2020 bomo podelili vsaj 50 certifikatov.*

- **organizacija izobraževanj**  
Vsaj 3 specifična izobraževanja za nepremičninske posrednike v letu 2020. 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.
- **izdaja brošure o nepremičninskem posredovanju**  
V sodelovanju z MOP bomo izdali brošuro 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 2020 bomo dosegli vsaj 50 sklenjenih zavarovalnih polic.

### **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 2020 bomo nadaljevali z njegovo promocijo ter skušali še povečevati 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 MOP. S tem bomo poskrbeli za kvalitativno razlikovanje izvajalcev na trgu in etažnim lastnikom pomagali pri izbiri kvalitetnega upravnika. V letu 2020 moramo tako povečati število imetnikov certifikata na najmanj 40.

Ker je resorno ministrstvo oktobra 2019 v javno obravnavo posredovalo osnutek Stanovanjskega zakona, ki vsebuje tudi nekaj (za panogo in za etažne lastnike) izjemno škodljivih rešitev, si bomo prizadevali, da do uveljavitve teh rešitev ne pride. Primarno bomo še vedno skušali doseči, da se za področje upravljanje večlastniških stavb sprejme poseben zakon.

V letu 2020 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.

V sodelovanju z MOP bomo v letu 2020 pripravili tudi brošuro o upravljanju, katere osnovni namen bo osveščanje uporabnikov in izvajalcev storitev (etažnih lastnikov in upravnikov) in dvig ugleda dejavnosti.

Ne glede na navedene aktivnosti bomo nadaljevali 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. Tudi v tem delu bo izjemno pomembno sodelovanje s Slovenskim zavarovalnim združenjem in drugimi partnerji.

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:*

- **promocija certifikata »Zaupanja vreden upravnik**  
V letu 2020 bomo povečali število imetnikov certifikata na vsaj 40.
- **organizacija specifičnih izobraževanj za upravnike**  
V letu 2020 bomo izvedli vsaj 2 izobraževanja. Lahko tudi v sodelovanju z drugimi organizacijami.
- **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.
- **izdaja brošure o upravljanju**  
V sodelovanju z MOP bomo izdali brošuro o upravljanju, ki bo v elektronski obliki na voljo na spletni strani ZPN, po naročilu pa bo možen tudi tisk.
- **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. Poskrbeli bomo tudi za redno spremljanje in objavljanje relevantne sodne prakse.

## **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. Oktobra 2019 objavljeni osnutek novega Stanovanjskega zakona je sicer v tem smislu dober obet, še vedno pa vsebuje številne nedodelane rešitve, ki jih je nujno s pomočjo strokovnega dialoga izboljšati ali celo opustiti. Prizadevali si bomo, da v letu 2020 pride do sprejetja ustreznih sprememb Stanovanjskega zakona, če ne drugače vsaj nujnih sprememb, s katerimi bi uskladili višino neprofitne najemnine.

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.

*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 2020. Po potrebi bomo s pomočjo Združenja mestnih občin Slovenije zahtevali tudi ustavno presojo 116. člena SZ-1.

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

V letu 2020 moramo s ciljnimi aktivnostmi doseči, da se v ZPN in ZSS vključi vsaj 5 lokalnih skupnosti.

- ***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 2020

Predlog finančnega načrta za leto 2020 predvideva skupno 178.490,00 EUR stroškov in 186.000,00 EUR prihodkov ter posledično pozitiven finančni rezultat v višini 7.510,00 EUR. Za 5.000 EUR povečani načrtovani prihodki so predvsem posledica povečanja števila članov in novih produktov (certifikat Zaupanja vredna nepremičninska družba). Temu sledi tudi povečanje načrtovanih stroškov, in sicer za 1.710,00 EUR, predvsem zaradi povečanja aktivnosti ZPN.

Še naprej se bomo trudili za maksimalno povečanje aktivnosti ZPN v smeri izpolnjevanja pričakovanih 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 2020 smo upoštevali:

1. Izvajanje nalog in storitev ZPN po Programu dela za leto 2020.
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 2020);
  - 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 70% popusta glede na redne cene).
4. Članarina:

Predlog članarine ZPN za leto 2020 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 2018;
  - 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 2019;
  - za interesna združenja za leto 2020 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	<b>264,00</b>	< 10	< 250000
2	<b>384,00</b>	< 50	< 1.000.000
3	<b>504,00</b>	< 100	< 5.000.000
4	<b>1.224,00</b>	< 250	< 12.000.000
5	<b>3.624,00</b>	< 500	< 25.000.000
6	<b>4.824,00</b>	< 750	< 50.000.000
7	<b>9.624,00</b>	< 1000	

Vrednostni podatki v EUR so prikazani v priloženi **Preglednici – Finančni načrt ZPN za leto 2020.**

Direktor ZPN  
Boštjan Udovič

Priloga:

- preglednica Finančni načrt ZPN za leto 2020