

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (ZPN)

POSLOVNI NAČRT ZPN ZA LETO 2026 Program dela za 2026 Finančni načrt za 2026

November 2025

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 2026 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 2026

Program dela za leto 2026 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 2026.

2.1 SPREMLJANJE ZAKONODAJE IN PREDLAGANJE SPREMEMB

Zakonodaja ostaja eno ključnih interesnih področij tako za člane ZPN kot za celotno GZS. Ravno nepregledni predpisi, administrativne ovire in nepremišljene zakonske rešitve pogosto ovirajo svobodno gospodarsko pobudo, učinkovito delovanje tržnih zakonitosti ter izvajanje državnih instrumentov, namenjenih razvoju trga. Zato mora ZPN kot reprezentativni zastopnik svojih članov tudi v prihodnje odločno in strokovno sodelovati pri oblikovanju in spreminjanju področne zakonodaje.

Slovenski pravni okvir na področju nepremičnin je še vedno izrazito razdrobljen, zato je aktivno spremljanje in pravočasno vključevanje v zakonodajne postopke ključnega pomena. V letu 2026 bomo posebno pozornost namenili sistemskim spremembam, ki bodo prispevale k preglednejši in sodobnejši ureditvi trga nepremičnin in stanovanj.

Med prioritetami bo priprava novega **Zakona o upravljanju etažne lastnine**, ki naj bi enotno uredil pogoje za opravljanje dejavnosti upravljanja stavb z več lastniki ter zagotovil višjo strokovnost izvajalcev. ZPN bo pri tem aktivno sodelovala s pristojnimi ministrstvi in zagovarjala uvedbo jasnih pogojev za opravljanje dejavnosti, ki bodo temeljili na nacionalni poklicni kvalifikaciji Operativni upravnik / Operativna upravnica.

Sočasno si bomo kratkoročno prizadevali za **nadaljnje spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1)**, in sicer tako na področju upravljanja večstanovanjskih stavb kot urejanja najemnih razmerij in stanovanjske politike. Na področju upravljanja si bomo prizadevali predvsem za poenostavitev zadolževanja v breme rezervnih skladov, na področju regulacije najemnih razmerij za izboljšanje pravnega položaja najemodajalcev, na področju stanovanjske politike pa za aktivacijo nezasedenih stanovanj in izboljšanje okvirov delovanja javne najemne službe.

Sočasno bo ZPN sodelovala tudi pri pripravi novega **Nacionalnega stanovanjskega programa 2025–2035**, kjer bo poseben poudarek na uravnoteženju vlog javnega in zasebnega sektorja, izboljšanju pravnega položaja najemodajalcev in aktivaciji nezasedenih stanovanj ter izpolnjevanju zavez glede dolgoročno stabilnega sistema financiranja stanovanjske politike. V ta namen bomo tudi v bodoče aktivno sodelovali pri delovanju Sveta za stanovanjsko politiko.

Nadaljevali bomo z aktivnostmi za posodobitev **Zakona o nepremičninskem posredovanju**, s katero bi se odpravile še preostale pomanjkljivosti obstoječega zakona, izboljšala pravna varnost potrošnikov ter omogočilo stabilnejše poslovno okolje za nepremičninske družbe. Pričakujemo, da bo dokončna odločitev Ustavnega sodišča RS glede protiustavnosti omejitev višine plačila za posredovanje olajšala doseganje teh ciljev. Prav tako si bomo prizadevali za spremembe **Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb**, ki ne odraža več razmer na trgu. V ta namen smo na ZDNP že pripravili predlog ključnih sprememb, v letu 2026 pa se bomo v ta namen povezali tudi z drugimi ključnimi deležniki, saj bomo na ta način spremembe lažje dosegli.

Na področju davčne politike bo ZPN spodbujala ponovni začetek strokovne razprave o uvedbi **davka na nepremičnine** in zagovarjala rešitve, ki bodo spodbujale investicije, hkrati pa omogočile pravičnejše obdavčenje nepremičnin in s tem njihovo gospodarnejšo in učinkovitejšo rabo.

Za učinkovito izvajanje vseh teh nalog bo ZPN nadaljevala z rednim obveščanjem članov prek obvestilnikov, e-novic in spletnih strani, organizirala spletne posvete ter po potrebi ustanavljala strokovne delovne skupine za pripravo usklajenih predlogov. Aktivna komunikacija z ministrstvi, sodelovanje v javnih obravnavah in strokovna argumentacija bodo ostali temeljni pristopi pri uresničevanju ciljev na zakonodajnem področju. Po potrebi bomo za posamezna strokovno zahtevnejša vprašanja ustanavljali tudi posebne delovne skupine. Kot zelo učinkovito orodje se izkazujejo on-line sestanki, ki so namenjeni obravnavi pomembnejših predpisov. V letu 2021 smo začeli zakonodajne postopke bistveno bolj učinkovito in ažurno spremljati s pomočjo objav na spletnih straneh, ki se sproti ažurirajo. S tem je poleg obveščanja članstva bistveno olajšan tudi pregled nad aktivnimi postopki in analiza dosežkov. Sistem se je do sedaj dodobra prijel in bomo z njim nadaljevali tudi v bodoče. V letu 2026 bomo poskusili še okrepiti komunikacijo članov preko aplikacije MS Teams, kar bi lahko še izboljšalo učinkovitost, posebej ob uvajanju novega CRM sistema na GZS.

ZPN se bo še naprej aktivno vključevala tudi v postopke spreminjanja nekaterih drugih predpisov, ki bi lahko pomembno vplivali 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.

Z namenom uresničitve navedenih ciljev si bomo prizadevali še izboljšati tudi komunikacijo s pristojnimi ministrstvi, saj je to edini način, da naše predloge za zakonske spremembe ustrezno predstavimo in argumentiramo še pred pripravo predlogov zakonskih sprememb. Za doseganje ključnih interesov na zakonodajnem področju pa bo izjemno pomembno tudi vzpostavljanje zavezništev z različnimi deležniki, s katerimi nas družijo isti ali podobni cilji.

Cilji:

- ***sprejem zakona o upravljanju etažne lastnine***

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

- ***nadaljnje spremembe Stanovanjskega zakona***

Sočasno s prizadevanji za izločitev področja upravljanja iz Stanovanjskega zakona si bomo prizadevali tudi za nekatere kratkoročne spremembe SZ-1, tako na področju upravljanja večstanovanjskih stavb kot urejanja najemnih razmerij in stanovanjske politike.

- ***priprava Nacionalnega stanovanjskega programa 2025-2035***

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

- ***Sprejem novega Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)***

Po dokončni razveljavitvi omejitve višine plačila za posredovanje s strani Ustavnega sodišča, si bomo v letu 2026 prizadevali za spremembe ZNPosr, s katerimi bi odpravili še nekatere druge nesmiselne omejitve in izboljšali položaj nepremičninskih družb in potrošnikov.

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

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

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

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

- ***aktivno delovanje Sveta za stanovanjsko politiko***

Svet je bil vzpostavljen v letu 2023. Zato bodo naša prizadevanja v letu 2026 usmerjena predvsem v aktivno delovanje sveta in povečanje njegove vloge na področju stanovanjske politike.

- ***uvredba nepremičninskega davka***

V letu 2026 si bomo prizadevali predvsem za to, da se ponovno odpre strokovna razprava o čim prejšnji uvedbi davka, saj se je v zadnjem času pokazalo, da politične volje za ta pomemben korak ni več.

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

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

- ***spremljanje zakonodajnih procesov in spletnih strani Državnega zbora RS, Vlade RS in posameznih ministrstev ter sprotno obveščanje članov o vseh postopkih, ki bi bili lahko zanje pomembni***

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

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

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

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

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

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

2.2 OBVEŠČANJE ČLANOV

Učinkovita, pravočasna in ciljno usmerjena komunikacija z člani ostaja eno temeljnih orodij delovanja ZPN. Redno obveščanje o zakonodajnih postopkih, strokovnih vprašanjih, dogodkih in priložnostih je ključnega pomena za ohranjanje povezanosti članov z delom zbornice ter za njihovo aktivno sodelovanje pri oblikovanju stališč in predlogov.

V letu 2026 bo ZPN nadaljevala z vsemi uveljavljenimi oblikami komunikacije, hkrati pa jih nadgradila s sodobnejšim pristopom in boljšim izkoriščanjem digitalnih orodij. Glavni poudarki bodo na dosledni vsebinski kakovosti sporočil, večji preglednosti in interaktivnosti pri vključevanju članov.

ZPN bo tudi v letu 2026:

- redno izdajala tedenske **obvestilnike**, namenjene članom posameznih interesnih združenj, s poudarkom na najaktualnejših zakonodajnih in strokovnih vsebinah;
- vsaj enkrat mesečno objavljala **e-novice**, namenjene širši javnosti in nečlanom, kot orodje za promocijo dejavnosti ZPN ter pridobivanje novih članov;
- uporabljala aplikacijo **MS Teams** ter novi **CRM** sistem GZS za učinkovitejšo komunikacijo, izmenjavo gradiv in organizacijo spletnih sestankov;
- posodobila **spletne strani ZPN**, ki bodo povezane s CRM sistemom in bodo omogočale avtomatizirano obveščanje, arhiv novic in dostop do gradiv za člane;
- krepila prisotnost na **družbenih omrežjih**, zlasti na LinkedInu, kjer ZPN dosega ciljno strokovno javnost;
- zagotavljala ažurno spremljanje **medijskih objav** in dnevno obveščala člane o pomembnih prispevkih s področja nepremičninskega trga in zakonodaje;
- vključevala **interaktivne oblike komunikacije**, kot so kratke ankete, vprašalniki o zadovoljstvu in zbiranje pobud članov.

S kombinacijo sodobnih digitalnih kanalov, rednih obvestil in osebnih srečanj bo ZPN tudi v letu 2026 zagotavljala odprt, pregleden in odziven komunikacijski sistem, ki omogoča sprotno posredovanje informacij in krepi občutek povezanosti članov z delom zbornice.

Poleg tega bomo še naprej organizirali tudi on-line sestanke s člani posameznih združenj, in sicer predvsem ob posebej pomembnih vprašanjih. Za obveščanje in stalno komunikacijo pa bomo uporabljali tudi komunikacijske poti oziroma skupine v aplikaciji MS Teams. V ta namen bomo člane tudi izobraževali z namenom boljšega izkoriščanja funkcionalnosti, ki jih aplikacija omogoča. Po dobrih izkušnjah bomo nadaljevali tudi z organizacijo virtualnih kavic za člane ZDNP in ZUN.

Cilji:

- ***organizacija on-line sestankov in virtualnih kavic članov posameznih interesnih združenj***

Po potrebi ob pomembnejših vprašanjih. Letno skupaj vsaj 30 sestankov.

- ***izdajanje obvestilnikov z najpomembnejšimi informacijami za člane***

Vsaj enkrat tedensko, ob posebej pomembnih vprašanjih pa tudi večkrat. Letno torej vsaj 50 obvestilnikov.

- ***redno izdajanje E-novic z najpomembnejšimi informacijami za panogo***

Zagotoviti je potrebno redno izhajanje e-novic, predvidoma enkrat mesečno oziroma 15 izdaj letno.

- ***spremljanje potreb članstva in ustrezno odzivanje nanje s spremembo zasnove obvestilnika in E-novic***

- ***s pomočjo E-novic je potrebno o aktivnostih obveščati tudi nečlane***

V letu 2026 predvidevamo vsaj ohranitev števila prejemnikov e-novic.

- ***komunikacija z zainteresiranimi javnostmi preko Facebook in LinkedIn profilov***

V letu 2026 bomo nadaljevali z objavo najpomembnejših stališč preko LinkedIn profila, ki jih bomo, glede na ciljne naslovnike, kombinirali tudi z objavami na omrežju Facebook.

- ***prenova spletnih strani ZPN in uvedba dodatnih funkcionalnosti za člane***

Vzporedno s prenovo spletnih strani GZS bomo prenavljali tudi spletne strani ZPN in jih obogatili z dodatnimi funkcionalnostmi za člane, ki bodo olajšane predvsem zaradi novega sistema CRM.

- ***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.

- ***dnevno obveščanje članov o najbolj pomembnih medijskih objavah s področja dejavnosti ZPN***

V letu 2026 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 bo tudi v letu 2026 ohranjala eno izmed svojih osrednjih prioritet – dvig ugleda dejavnosti poslovanja z nepremičninami. Ugled panoge je ključen za krepitev zaupanja uporabnikov, boljše razumevanje vloge posameznih poklicev in večjo prepoznavnost ZPN kot kompetentnega sogovornika v javnosti.

Za uresničitev tega cilja bo ZPN nadaljevala s celovitimi aktivnostmi na področju odnosov z javnostmi, promocije dobrih praks in ozaveščanja potrošnikov. Poseben poudarek bo namenjen doslednemu opozarjanju na neetične ali neprofesionalne prakse, ki škodijo ugledu stroke, ter spodbujanju zglednih poslovnih ravnanj med člani.

Ključno vlogo pri tem imata oba certifikata ZPN – Zaupanja vreden upravnik in Zaupanja vredna nepremičninska družba. Oba sistema certificiranja predstavljata učinkovit mehanizem za razlikovanje med kakovostnimi in manj zanesljivimi ponudniki storitev. ZPN bo nadaljevala prizadevanja za pridobitev uradne podpore pristojnega ministrstva, hkrati pa bo certifikata še naprej samostojno promovirala z namenom povečanja števila imetnikov in njihove prepoznavnosti v javnosti.

Pomembno orodje pri ozaveščanju in dvigu strokovne ravni predstavljata tudi strokovni brošuri **Nepremičninski posrednik** in **Vodnik po upravljanju večstanovanjskih stavb**. V letu 2026 bo ZPN nadaljevala z njuno digitalno nadgradnjo in spletno objavo vsebin, ki bodo služile tako za komunikacijo s potrošniki kot za objavo strokovnih stališč, sodne prakse in aktualnih medijskih prispevkov. S tem se bo še okrepila vloga ZPN kot zanesljivega vira informacij na področju nepremičninskega trga. Na področju nepremičninskega posredovanja v ta namen načrtujemo tudi objavo **Protokola nepremičninskega posredovanja**, ki bo nudil dodaten vpogled v obseg in strokovnost dela nepremičninskih posrednikov.

Med ključnimi orodji za **komuniciranje z javnostjo** bodo tudi v letu 2026 sporočila za javnost, intervjuji in strokovni članki, namenjeni predstavitvi stališč ZPN v medijih, pri čemer bo poseben poudarek na LinkedIn profilu kot glavnem kanalu za strokovno komuniciranje. ZPN bo še naprej sodelovala tudi z mediji GZS (npr. Poslovni tednik, Glas gospodarstva, GZS TV), kjer bo redno predstavljala dosežke in pobude članov.

Z vidika promocije posameznih dejavnosti bo za ZPN pomembna tudi celovita **prenova spletnih strani** in **uvajanje novih funkcionalnosti**, ki ne bodo namenjene le članom, ampak v določenem delu tudi strokovni in laični javnosti.

Za dolgoročno krepitev ugleda panoge bo ZPN spodbujala razvoj novih produktov in orodij za samoregulacijo ter mehanizme, ki bodo članom omogočali primerjavo in izmenjavo dobrih praks. Cilj ostaja jasen: vzpostaviti trajnosten okvir, v katerem bo kakovostno in etično delovanje nagrajeno, nepravilnosti pa pravočasno prepoznane in odpravljene.

Cilji:

- ***podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vreden upravnik***
Z nadaljnjo promocijo certifikata in izpostavljanjem njegovega pomena bi lahko število imetnikov v letu 2026 povečali na vsaj 40 certifikatov.
- ***podeljevanje in promocija certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba***
V letu 2026 si bomo prizadevali za vsaj 25 podeljenih certifikatov. Tudi pri tem certifikatu si bomo prizadevali za podporo pristojnega ministrstva in drugih deležnikov, s čimer bi še povečali vlogo certifikata.
- ***promocija dobrih poslovnih običajev in uveljavljenega Kodeksa***
Nadaljevali bomo s promocijo kodeksa v skladu s spremembami pri načinu obravnavanja kršitev in ugotavljanja dobrih poslovnih običajev, ki so bile uvedene v letu 2018.
- ***promocija brošur o upravljanju in o nepremičninskem posredovanju ter razvoj spletnih verzij in novih produktov***
Brošuri sta lahko odličen pripomoček za dvig ugleda dejavnosti pa tudi za osveščanje, tako uporabnikov kot izvajalcev storitev, in promocijo dobrih poslovnih običajev. Preko spletnih verzij brošur si bomo prizadevali za aktivnejše sodelovanje s potrošniki in njihovo osveščanje. Razvili bomo tudi Protokol nepremičninskega posredovanja ter ga nato digitalizirali na spletnih straneh.
- ***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 2026 objaviti vsaj 5 sporočil za javnost in organizirati vsaj 2 novinarski konferenci.
- ***priprava člankov za revijo Glas gospodarstva***
Za sporočanje stališč, ki so pomembna tudi za širšo javnost, predvsem gospodarstvo, je potrebno izkoriščati tudi ustrezen prostor v reviji Glas gospodarstva, pri čemer je pogostnost odvisna tudi od uredniške politike (vsaj 2 članka letno).
- ***objavljanje pomembnih informacij v Poslovnem tedniku GZS***
Redno je potrebno objavljati najpomembnejše informacije v Poslovnem tedniku GZS (vsaj 10 objav letno).
- ***pojavljanje v medijih ob pomembnih vprašanjih***
Izvajanje naloge je odvisno od aktualnih dogajanj v panogi, potrebno pa je zagotoviti maksimalno odzivnost na potrebe medijev.

- ***dostopnost vseh pomembnih medijskih objav za ZPN preko spletnih strani***

Zagotovili bomo redno objavljanje vseh pojavljanj članov ZPN v medijih, tudi z uporabo družabnih omrežij.

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

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

2.4 IZOBRAŽEVALNA DEJAVNOST

Izobraževanje in strokovno usposabljanje ostajata ena temeljnih dejavnosti ZPN ter ključen instrument za dvig strokovnosti, etičnih standardov in konkurenčnosti članov. Z nenehnimi spremembami zakonodaje, razvojem digitalnih orodij in novimi zahtevami trga postaja vseživljenjsko učenje nepogrešljiv del profesionalnega delovanja v panogi.

V letu 2026 bo ZPN nadaljevala z razvojem celovitega sistema izobraževanj, ki bo članom omogočal hitro pridobivanje aktualnih znanj ter učinkovito izmenjavo izkušenj med posameznimi združenji. Program bo temeljil na kombinaciji strokovnih seminarjev, hibridnih oblik izobraževanja in spletnih usposabljanj, s poudarkom na prilagodljivosti, dostopnosti in aktualnih vsebinah.

Ključne usmeritve v letu 2026 bodo:

- izvedba tradicionalnega **Posveta Poslovanje z nepremičninami 2026**, ki ostaja osrednji strokovni dogodek panoge;
- izvedba **mednarodne konference za nepremičninske posrednike**, z vsebinami, ki so pomembne za lajšanje izvajanja poslov z mednarodnimi elementi;
- organizacija najmanj **osmih strokovnih izobraževanj in delavnic** s področij zakonodaje, odgovornosti, tržnih trendov in drugih vsebin, ki so pomembne za posamezne strokovnjake;
- nadaljevanje izvajanja programa usposabljanja za **Nacionalno poklicno kvalifikacijo (NPK) Operativni upravnik** v sodelovanju s CPU, z načrtom izvedbe treh ciklov letno;
- organizacija **Akademije za nepremičninske posrednike**, z vsebinami, ki bodo namenjene predvsem praktičnim znanjem za kakovostnejše opravljanje poklica;
- **zagotavljanje ugodnosti** za člane pri udeležbi na izobraževanjih v organizaciji partnerskih institucij ter spodbujanje medsebojnega sodelovanja pri razvoju učnih vsebin.

ZPN bo tudi v letu 2026 posebno pozornost namenila kakovosti izvedbe in vsebinskemu usklajevanju izobraževalnih programov z dejanskimi potrebami trga. Izobraževanja bodo vključena tudi v sistem pogojev za pridobitev certifikatov ZPN, s čimer bo dodatno poudarjena vrednost stalnega strokovnega razvoja.

S tem ZPN utrjuje svojo vlogo osrednje institucije za strokovno izobraževanje in podporo na področju poslovanja z nepremičninami ter prispeva k razvoju odgovorne, kompetentne in zaupanja vredne panoge.

Na nivoju posameznih združenj bomo nadaljevali z ažurnim spremljanjem relevantne sodne prakse in s predstavljanjem na upravnih odborih ter na rednih izobraževanjih in

zborih članov, po potrebi pa bomo o najbolj pomembnih odločitvah pripravili tudi posebna izobraževanja.

Cilji:

- ***organizacija in izvedba posveta Poslovanje z nepremičninami***
Na podlagi preteklih izkušenj bomo organizacijo posveta še izboljšali, 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 (lahko tudi v obliki webinarjev).
- ***izvedba programa usposabljanja operativnih upravnikov***
V sodelovanju s CPU si bomo prizadevali v letu 2026 izvesti vsaj 3 cikle izobraževanj in na ta način usposobiti vsaj 100 operativnih upravnikov in upravic.
- ***izvedba »Akademije nepremičninskega posredovanja«***
Gre za program usposabljanja nepremičninskih posrednikov s poudarkom na praktičnih znanjih. Izvajalci programa bodo pretežno nepremičninski posredniki, člani ZDNP. V prvem letu izvajanja želimo usposobiti vsaj 30 nepremičninskih posrednikov.
- ***sodelovanje z drugimi organizatorji pri organizaciji sorodnih dogodkov***
Potrebno je doseči čim obsežnejše sodelovanje z drugimi organizatorji dogodkov, ki so po vsebini pomembni za člane ZPN.
- ***zagotovitev ugodnosti za člane pri udeležbi na izobraževanjih v organizaciji drugih subjektov***
- ***obveščanje članov o pomembnih izobraževanjih v panogi***
- ***prizadevanja za pridobitev večjih pristojnosti v postopkih licenciranja in usposabljanja akterjev v panogi***
Prizadevanja se izvajajo v okviru posameznih zakonodajnih postopkov pa tudi v okviru vzpostavitve lastnih certifikatov ZPN.

2.5 SVETOVANJE

Svetovanje članom ostaja ena od ključnih podpornih dejavnosti ZPN ter pomemben pokazatelj njene strokovne zanesljivosti in dodane vrednosti članstva. Člani pričakujejo hitro, razumljivo in kakovostno pomoč pri razreševanju strokovnih, pravnih in poslovnih vprašanj, zato ZPN tudi v letu 2026 temu področju namenja posebno pozornost.

ZPN bo še naprej razvijala sistem **strokovnega svetovanja**, ki temelji na neposrednem odzivu na vprašanja članov ter na rednem objavljanju **strokovnih mnenj, pojasnil in priporočil**. Pri tem bo sodelovala tudi s pravno službo GZS ter, kadar bo to potrebno, s pristojnimi ministrstvi in drugimi strokovnimi institucijami.

Glavne usmeritve v letu 2026 bodo:

- zagotavljanje **hitrega in strokovnega svetovanja** članom preko elektronske pošte, spletnih obrazcev in neposrednih posvetov;
- priprava in objava **strokovnih mnenj in pojasnil** na spletnih straneh ZPN, ki bodo dostopna vsem članom;
- organizacija **tematskih spletnih srečanj in delavnic** za reševanje najpogostejših vprašanj v praksi;
- **razširitev svetovalne podpore za uporabnike storitev članov** (potrošnike) z namenom preprečevanja sporov in krepitev zaupanja v stroko;
- redno **spremljanje in objavljanje sodne prakse** ter primerov dobre prakse znotraj posameznih dejavnosti;
- vključitev **digitalnih orodij in baze znanja**, ki bo članom omogočala lažji dostop do odgovorov na pogosta vprašanja.

Cilj ZPN v letu 2026 je, da s strokovnim, ažurnim in dostopnim svetovanjem dodatno okrepi zaupanje članov ter prispeva k dvigu strokovne ravni in ugleda celotne panoge. Poseben poudarek bo na razvoju **proaktivnega svetovanja**, kjer bo ZPN člane o spremembah in pravnih novostih obveščala še preden te začnejo veljati, ter s tem omogočila pravočasno prilagoditev poslovanja.

Za člane ZDNP bomo nadgradili interno **bazo zapisnikov inšpekcijskih postopkov** in preverili možnost uvedbe podobne storitve tudi za člane ZUN. Še naprej si bomo prizadevali za iskanje dodatnih priložnosti, kjer bi lahko članom pomagali olajšati poslovanje.

Cilji:

- **hitro in strokovno svetovanje članom na podlagi izraženega interesa**
Vsaj 200 kratkih nasvetov članom v letu 2026 (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 2026 bomo uporabnikom storitev nudili vsaj 100 nasvetov.
- **spremljanje sodne prakse**
Redno preverjanje pomembnih sodnih odločitev in objavljanje na spletnih straneh ter poročanje UO posameznega združenja. Po potrebi tudi predstavitev na izobraževanjih.
- **zagotavljanje svetovanja potrošnikom in zainteresirani javnosti preko spletnih strani ZPN in ZDNP**
Po dokončni vzpostavitvi novih funkcionalnosti na spletnih straneh ZPN in ZDNP si bomo prizadevali za čim bolj ažurno komunikacijo s potrošniki, saj lahko to pomembno prispeva k obisku spletnih strani in k njihovi tržni zanimivosti pa tudi k promociji članstva.
- **nadgradnja zbirke zapisnikov inšpekcijskih postopkov ZDNP**
Prizadevali si bomo podobne zbirke vzpostaviti tudi na drugih področjih in za člane drugih združenj.

2.6 IZVAJANJE ADMINISTRATIVNIH NALOG

Učinkovito administrativno in organizacijsko delovanje je temelj za nemoteno izvajanje vseh aktivnosti ZPN ter za podporo njenim organom in interesnim združenjem. Naloga strokovne službe ZPN je zagotavljati ažurno pripravo gradiv, vodenje evidenc in spremljanje uresničevanja sklepov, s čimer se zagotavlja preglednost, odgovornost in kontinuiteta odločanja.

V letu 2026 bo ZPN še dodatno izboljšala notranje administrativne procese, predvsem z uporabo digitalnih orodij in povezav s CRM sistemom GZS, ki omogočajo učinkovitejše spremljanje aktivnosti, dokumentacije in rokov.

Glavne usmeritve na tem področju bodo:

- zagotavljanje **administrativne podpore** delovanju organov ZPN in posameznih interesnih združenj (Upravni odbor, skupščina, delovne skupine);
- ažurna **priprava gradiv in zapisnikov** ter elektronsko arhiviranje dokumentov;
- **vođenje evidence** sprejetih sklepov in redno poročanje o njihovi izvedbi;
- **objava pomembnih informacij** in sklepov na spletnih straneh ZPN, s čimer se krepi transparentnost delovanja;
- koordinacija rokov in dogodkov z objavo **v koledarju ZPN**, ki bo povezan s spletnim mestom GZS.

Z uvedbo naprednejših digitalnih rešitev in boljše koordinacije bo ZPN v letu 2026 zagotovila učinkovitejše upravljanje delovnih procesov, večjo preglednost delovanja organov ter podporo pri pravočasnem sprejemanju in izvajanju odločitev.

Izjemno pomembna naloga ostaja priprava programa dela in finančnega načrta za posamezno poslovno leto. Vsebina obeh dokumentov izhaja predvsem iz pričakovanih 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***
- ***ažurno urejanje spletnih strani***
- ***skrb za promocijo ZPN in njenih produktov ter storitev***

2.7 PRIDOBIVANJE NOVIH ČLANOV IN POVEZOVANJE ZNOTRAJ ZPN

Širitev članstva in krepitev medsebojnega povezovanja ostajata med najpomembnejšimi strateškimi cilji ZPN. Reprezentativnost zbornice neposredno vpliva na njeno pogajalsko moč, prepoznavnost in finančno stabilnost, zato si bo ZPN tudi v letu 2026 prizadevala povečati število aktivnih članov ter okrepiti njihovo vključenost v delo zbornice.

ZPN bo nadaljevala s promocijo svojih dejavnosti, rezultatov in produktov, ki članom prinašajo konkretne koristi. Poudarek bo na predstavitvi dodane vrednosti članstva, ki vključuje strokovno podporo, dostop do pravnih in izobraževalnih vsebin, ugodnosti pri sodelovanju v projektih in možnost sooblikovanja stanovskih stališč.

V letu 2026 bodo aktivnosti usmerjene v:

- aktivno **digitalno promocijo članstva** preko spletne strani, e-novic in družbenih omrežij (zlasti LinkedIn), z izpostavljanjem dobrih praks in uspešnih članov;
- pripravo in distribucijo posodobljenega **predstavitvenega gradiva ZPN**, namenjenega potencialnim članom in partnerjem;
- redno izvajanje **ankete o zadovoljstvu članov** ter vključevanje njihovih predlogov v načrtovanje aktivnosti;
- promocijo **certifikatov in storitev ZPN** kot orodja za dvig ugleda članov in privabljanje novih;
- uvajanje **novih storitev za člane**, s katerimi se povečuje vrednost članstva;
- organizacijo tematskih srečanj in mreženjskih dogodkov za člane, kjer se bodo lahko vzpostavljale nove poslovne povezave in izmenjevale izkušnje.

ZPN bo pri tem izkoristila tudi prednosti digitalizacije in novega CRM sistema, ki omogoča boljši vpogled v strukturo članstva, personalizirano komunikacijo in ciljno nagovarjanje potencialnih članov.

Povezovanje članov ostaja pomemben element gradnje močne skupnosti znotraj ZPN. To bo doseženo z izpostavljanjem dobrih praks, soudeležbo članov v delovnih skupinah ter s spodbujanjem medsebojnega sodelovanja med različnimi združenji. Cilj ZPN za leto 2026 je povečanje števila članov za najmanj 4 % ter krepitev njihove pripadnosti in prepoznavnosti na trgu.

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.

Prizadevali si bomo za razvoj in uvajanje novih storitev za člane, ki bodo odvisne od njihovih potreb (zbirka zapisnikov inšpekcijskih pregledov ZDNP, e-vloge za stanovanjske sklade, ...). Potencial za uvajanje številnih novih produktov in storitev kot tudi za digitalizacijo in avtomatizacijo obstoječih predstavlja predvsem razvoj novih spletnih strani. Te bomo v letu 2026 v še večji meri izkoriščali tudi za promocijo članstva, kar nam bo olajšal tudi nov sistem CRM.

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

V letu 2026 si bomo še naprej prizadevali za vključitev razvijalcev nepremičninskih projektov v ZPN. Po potrebi bomo v ZPN privabljali tudi gospodarske subjekte z drugih področij, povezanih z nepremičninsko stroko.

Cilji:

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

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

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

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

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

- ***poskus pritegnitve razvijalcev nepremičninskih projektov v članstvo ZPN***

V okviru tega cilja bi lahko do konca leta 2026 v ZPN vstopilo vsaj 5 novih članov.

Na podlagi vseh navedenih ciljev načrtujemo dvig števila članov v letu 2024, in sicer za vsaj 4%.

2.8 SODELOVANJE Z OSTALIMI DELEŽNIKI

Sodelovanje z institucijami, organizacijami in strokovnimi združenji doma in v tujini je eden od ključnih temeljev za učinkovito zastopanje interesov članov ZPN ter za razvoj panoge poslovanja z nepremičninami. Le z usklajenim delovanjem vseh deležnikov je mogoče oblikovati stabilno zakonodajo, izboljšati poslovno okolje in povečati prepoznavnost stroke.

V letu 2026 bo ZPN še okrepila strateška partnerstva z najpomembnejšimi nacionalnimi deležniki, zlasti z:

- **Ministrstvom za solidarno prihodnost**, s katerim bo sodelovala pri pripravi novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036 in zakonodajnih rešitev s področja stanovanj in upravljanja;
- **občinami**, ki so pomembni izvajalci stanovanjske politike;
- **ministrstvi**, pristojnimi za gospodarstvo, okolje, prostor in finance, pri usklajevanju predpisov, ki vplivajo na poslovanje članov;
- **Gospodarsko zbornico Slovenije** in njenimi ostalimi panožnimi zbornicami pri izvajanju skupnih pobud za izboljšanje poslovnega okolja in digitalizacijo storitev.

Na mednarodni ravni bo ZPN nadaljevala z aktivno vlogo v evropskih in mednarodnih združenjih ter z vzpostavljanjem partnerstev, ki omogočajo izmenjavo dobrih praks.

Poseben poudarek bo na:

- sodelovanju z **National Association of Realtors (NAR)** in sorodnimi stanovskimi organizacijami v EU in regiji,
- udeležbi na **strokovnih konferencah in sejnih** s področja nepremičnin in trajnostne gradnje,
- **vključevanju tujih strokovnjakov** v program posveta Poslovanje z nepremičninami 2026.

Pomemben del sodelovanja v letu 2026 bodo predstavljali tudi evropski projekti, zlasti **CE-PRINCE** in **Renoinvest** (projekta s področja krožnega gospodarstva in energetske prenovе), v katerih ZPN aktivno sodeluje kot partner. Projekta predstavljata priložnost za prenos evropskih dobrih praks na področju krožnega gospodarstva, energetske učinkovitosti in zelene prenovе stavb, pa tudi za krepitev strokovnih zmogljivosti članov in pridobivanje dodatnih sredstev za razvoj novih storitev.

ZPN bo hkrati spodbujala sodelovanje s strokovnimi združenji sorodnih dejavnosti (zavarovalništvo, požarna varnost, energetika, gradbeništvo), s katerimi deli skupne cilje glede varnosti, trajnostnega razvoja in kakovostnega upravljanja nepremičnin.

Skozi sistematično sodelovanje z nacionalnimi in mednarodnimi partnerji bo ZPN tudi v letu 2026 utrjevala svojo vlogo ključnega sogovornika stroke ter pomembnega veznega člena med gospodarstvom, državo in potrošniki.

Po sklenitvi partnerskega sporazuma z NAR (National Association of Realtors) si bomo v bodoče prizadevali za promocijo članstva v NAR, kar bi lahko na srednji rok prispevalo tudi k rasti števila članov v ZPN. S tem lahko pomembno prispevamo tudi k povezovanju slovenskih nepremičninskih posrednikov na globalni ravni in k izboljšanju poslovnih povezav.

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.

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***
Z uvajanjem sodelovanja na daljavo je doseganje tega cilja še enostavnejše.
- ***sodelovanje z GZS in medsebojna podpora pri pomembnih projektih***
- ***udeležba na dogodkih sorodnih združenj v tujini***
Cilj bo še lažje izvedljiv z organizacijo gospodarskih delegacij.

- ***promocija članstva nepremičninskih posrednikov v NAR***

S promocijo članstva v NAR lahko dosežemo rast članstva ZPN pa tudi izboljšanje položaja slovenskih nepremičninskih posrednikov na mednarodnih nepremičninskih trgih.

- ***sodelovanje v EU projektih, ki jih izvajajo sorodne organizacije***

Sodelovali bomo v projektih, ki prinašajo pozitivne učinke za naše člane. Pri tem bomo večinoma sodelovali z drugimi OE znotraj GZS.

2.9 SOCIALNI DIALOG

Socialni dialog ostaja eno ključnih orodij za uravnoteženo usklajevanje interesov delodajalcev in zaposlenih ter za krepitev stabilnosti in ugleda panoge. ZPN ima kot predstavnik delodajalske strani pomembno vlogo pri oblikovanju pogojev dela in plačilnih sistemov v dejavnostih, ki jih pokriva, ter pri zagotavljanju, da se pri tem upošteva specifika nepremičninskih dejavnosti.

V letu 2026 bo ZPN nadaljevala z dejavnim sodelovanjem s sindikalnimi partnerji pri izvajanju panožne kolektivne pogodbe. Poseben poudarek bo namenjen sprotnemu spremljanju razmer na trgu dela, inflacijskih gibanj ter potreb po prilagoditvi tarifnih razredov in drugih pravic zaposlenih.

ZPN bo skupaj z GZS in drugimi panožnimi zbornicami sodelovala pri prenovi plačnega sistema v gospodarstvu, s ciljem, da se vzpostavi preglednejši, bolj stimulativen in primerljiv sistem, ki bo ustrezno upošteval posebnosti posameznih dejavnosti.

Cilji:

- ***vodenje stalnega socialnega dialoga***

V letu 2026 bomo skladno z določili KPN s sindikalno stranjo nadaljevali socialni dialog na podlagi podatkov o razmerah v dejavnosti.

- ***spremembe obstoječega plačnega sistema***

GZS si bo v letu 2026 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 deluje kot nepridobitna organizacija, katere osnovno poslanstvo je zastopanje interesov članov in razvoj stroke, zato finančno poslovanje temelji na načelih stabilnosti, preglednosti in odgovornega upravljanja z viri. Cilj ZPN ni ustvarjanje dobička, temveč zagotavljanje zadostnih sredstev za kakovostno izvajanje programa dela, podporo članom in razvoj novih storitev.

V letu 2026 bo ZPN nadaljevala s politiko uravnovešenega financiranja, ki temelji na kombinaciji prihodkov iz članarin, trženja storitev, sponzorskih prispevkov in sodelovanja v evropskih projektih. Pri tem bo posebno pozornost namenila povečanju učinkovitosti pri trženju obstoječih in uvajanju novih produktov ter boljšemu izkoriščanju digitalnih kanalov za promocijo in prodajo storitev.

Glavne usmeritve na finančnem področju bodo:

- ohranjanje **stabilnih prihodkov iz članarin**, ki ostajajo temeljni vir financiranja delovanja ZPN;
- **povečanje prihodkov iz tržnih dejavnosti**, zlasti izobraževanj, certifikatov in specializiranih svetovanj za člane;
- **aktivno pridobivanje sponzorskih sredstev** in sklepanje partnerskih dogovorov z gospodarskimi subjekti, ki delujejo v sorodnih panogah;
- **sodelovanje v evropskih in nacionalnih projektih** (npr. CE-PRINCE, Renoinvest), s katerimi ZPN pridobiva dodatne vire financiranja ter priložnosti za strokovni razvoj;
- razvoj **digitalnih produktov in orodij**, ki bodo članom omogočala lažji dostop do storitev ter prispevala k večji finančni samostojnosti zbornice;
- dosledno **spremljanje stroškovne učinkovitosti in transparentno poročanje** o porabi sredstev v skladu z notranjimi in GZS-pravili.

Z uravnovešeno strukturo prihodkov in odgovornim finančnim načrtovanjem bo ZPN v letu 2026 zagotovila pogoje za nemoteno izvajanje vseh aktivnosti ter ohranila pozitiven finančni rezultat.

S tem ZPN utrjuje svojo finančno stabilnost in ustvarja trdno osnovo za nadaljnji razvoj strokovnih, izobraževalnih in projektnih dejavnosti, ki prispevajo k prepoznavnosti in uspešnosti celotne panoge.

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 bomo pridobili tudi s sodelovanjem v EU projektih. Pri tem bomo sledili pozitivnim izkušnjam iz leta 2025.

2.11 NALOGE POSAMEZNIH INTERESNIH ZDRUŽENJ

ZPN združuje štiri interesna združenja – **Združenje ocenjevalskih podjetij (ZOP)**, **Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP)**, **Združenje upravnikov nepremičnin (ZUN)** in **Združenje stanovanjskih skladov (ZSS)** – ki predstavljajo strokovne stebre delovanja zbornice. Vsako združenje razvija svoj program dela v skladu s skupnimi strateškimi cilji ZPN, z usmeritvijo v profesionalizacijo, zakonodajno ureditev in dvig ugleda dejavnosti.

Združenje ocenjevalskih podjetij

V letu 2026 bo ZOP nadaljevalo z dejavnostmi za poenotenje standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin in zagotovitev enotne obravnave vseh strokovnjakov, ki izvajajo vrednotenje. ZPN bo podpirala prizadevanja za vključitev ZOP v pripravo sprememb Zakona o revidiranju in drugih predpisov, ki urejajo področje ocenjevanja.

Poudarek bo tudi na sodelovanju s strokovnimi inštitucijami, kot je SICGRAS, ter na nadaljnjem razvoju Knjižnice strokovnih gradiv ZOP, ki bo nadgrajena z dodatnimi vsebinami in digitalnimi dostopi. ZOP bo krepilo tudi izmenjavo znanj med člani ter spodbujalo vključitev novih podjetij v združenje.

Cilji:

- ***prizadevanje za poenotenje standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin***
V letu 2026 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 2026 doseči ustrezne spremembe Zakona o revidiranju, po potrebi pa tudi drugih področnih predpisov.
- ***izboljšanje sodelovanja z drugimi strokovnimi inštitucijami***
Prizadevali si bomo predvsem za nadgradnjo sodelovanja z združenjem SICGRAS, saj lahko to sodelovanje prinese številne pozitivne učinke tako za obe združenji kot za stroko.
- ***uvedba novih funkcionalnosti za člane***
Naloga bo lažje izvedljiva po prenovi spletnih strani GZS in ZPN.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

ZDNP bo v letu 2026 posebno pozornost namenilo celoviti prenovi Zakona o nepremičninskem posredovanju, z namenom odprave preostalih pomanjkljivosti in zagotavljanja pravne varnosti za potrošnike ter stabilnih pogojev za delo posrednikov.

Pomemben poudarek bo na digitalizaciji poslovanja nepremičninskih družb, razvoju in promociji dejavnosti nepremičninskega posredovanja ter nadgradnji spletne strani ZDNP, ki bo namenjena članom in uporabnikom storitev.

ZDNP bo nadaljevalo tudi s promocijo Kodeksa dobrih poslovnih običajev in s širitvijo certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba. Povečevalo bo sodelovanje s tujimi stanovskimi organizacijami in spodbujalo izmenjavo strokovnih praks na evropski ravni.

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

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

Skrbeli bomo za nadaljnjo promocijo brošure Nepremičninski posrednik, pri čemer bomo težili predvsem k razvoju spletne verzije brošure, ki bo omogočala tudi komunikacijo s potrošniki in ostalo javnostjo pa tudi ustrezno predstavljanje stališč stroke ter ostalih pomembnih informacij (sodna praksa, objave v medijih, ipd.). Po prenovi spletnih strani GZS in ZPN načrtujemo tudi uvedbo novih funkcionalnosti, hkrati pa enostavnejšo komunikacijo s člani in avtomatizacijo določenih procesov.

Po odličnih izkušnjah iz preteklih let bomo nadaljevali z aktivnostmi za povezovanje s stanovskimi organizacijami iz tujine (predvsem z Balkana) in se skušali udeleževati dogodkov v panogi.

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 2026 bomo podelili vsaj 25 certifikatov.

- **organizacija izobraževanj**

Vsaj 3 specifična izobraževanja za nepremičninske posrednike v letu 2026. Podrobnejšo vsebino določi strokovna skupina za izobraževanje.

- **razvoj Akademije nepremičninskega posredovanja**

Gre za poseben program usposabljanja, ki bo namenjen podajanju praktičnih znanj nepremičninskim posrednikom, še posebej tistim, ki na novo vstopajo na trg.

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

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

- **promocija brošure o nepremičninskem posredovanju**

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

- **razvoj nove spletne strani ZDNP in uvajanje novih funkcionalnosti**

Spletna stran bo namenjena predvsem promociji združenja in povečevanju njegove vloge na trgu, nove funkcionalnosti pa bomo lažje razvijali po izdelavi novih spletnih strani v povezavi z novim CRM.

- **razvoj novih produktov in storitev**

V največji možni meri se bomo odzivali na potrebe članstva in v ta namen razvijali in promovirali obstoječe storitve za člane ter uvajali nove (npr. zbirko zapisnikov inšpekcijskih pregledov)

- **sodelovanje s tujimi organizacijami s področja nepremičninskega posredovanja**

Združenje upravnikov nepremičnin

ZUN bo v letu 2026 osredotočeno na krepitev ugleda in profesionalizacijo dejavnosti upravljanja. V ospredju bo priprava novega Zakona o upravljanju etažne lastnine, ki bo vzpostavil enotne pogoje za opravljanje dejavnosti ter jasno razmejil odgovornosti upravnikov in etažnih lastnikov. Hkrati si bomo prizadevali za določene nujne spremembe Stanovanjskega zakona, ki bi bistveno olajšale upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb.

ZUN bo nadaljevalo s promocijo in širitvijo certifikata Zaupanja vreden upravnik – cilj je povečati število imetnikov na vsaj 40 certifikatov – ter z izvajanjem Programov

usposabljanja operativnih upravnikov v sodelovanju s CPU. Nadaljevali bomo tudi z izvajanjem drugih specifičnih izobraževanj za upravnike, še posebej v povezavi s tem, da je eden od pogojev za podelitev certifikata stalno izobraževanje zaposlenih.

Pomemben del aktivnosti bo tudi nadgradnja spletne verzije Vodnika po upravljanju večstanovanjskih stavb, ki bo služil kot praktično orodje za upravnike in vir preverjenih informacij za potrošnike.

Tudi za člane ZUN pa načrtujemo uvedbo novih funkcionalnosti po prenovi spletnih strani GZS in ZPN. V tem smislu načrtujemo predvsem avtomatizacijo določenih procesov, vključno z oddajo vlog za pridobitev certifikata.

Cilji:

- ***promocija certifikata »Zaupanja vreden upravnik***
V letu 2026 bomo povečali število imetnikov certifikata na vsaj 40.
- ***organizacija specifičnih izobraževanj za upravnike***
V letu 2026 bomo izvedli vsaj 2 izobraževanji. Lahko tudi v sodelovanju z drugimi organizacijami in v obliki webinarjev.
- ***promocija in distribucija brošure o upravljanju ter razvoj njene spletne verzije***
- ***uvedba novih funkcionalnosti po prenovi spletnih strani GZS in ZPN***

Združenje stanovanjskih skladov

ZSS bo tudi v letu 2026 aktivno sodelovalo pri pripravi in izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa 2025–2035, zlasti pri oblikovanju ukrepov za povečanje dostopnosti stanovanj in aktivacijo obstoječega stanovanjskega fonda.

Glavne naloge bodo usmerjene v zagotavljanje stabilnih virov financiranja za javne stanovanjske sklade, sodelovanje z lokalnimi skupnostmi ter spodbujanje izmenjave dobrih praks med člani združenja.

ZSS bo sodelovalo pri razpravah o spremembah Stanovanjskega zakona in pri iskanju rešitev za izboljšanje najemne politike in spodbujanje investicij v javno najemno gradnjo.

Prizadevali si bomo tudi iskati rešitve na ključnih strokovnih področjih, ki zadevajo stanovanjske sklade in razvijati storitve in rešitve, ki tem lajšajo poslovanje. V tem smislu bo pomemben predvsem razvoj dodatnih e-vlog.

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

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

Cilji:

- ***priprava in sprejem Nacionalnega stanovanjskega programa 2025-2035***

Pri njegovem nastajanju pričakujemo aktivno sodelovanje ZSS.

- ***zagotovitev stabilnega in trajnega vira financiranja stanovanjske gradnje oziroma izvajanja stanovanjske politike***

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

- ***razvoj novih storitev za člane***

Predvsem bomo nadaljevali z razvojem e-vlog, ki bistveno lajšajo poslovanje stanovanjskih skladov in uporabnikov njihovih storitev.

S celovitim izvajanjem nalog posameznih interesnih združenj bo ZPN v letu 2026 še naprej utrjevala svojo vlogo osrednje strokovne institucije na področju poslovanja z nepremičninami ter zagotavljala strokovno, organizacijsko in vsebinsko podporo svojim članom.

3. FINANČNI NAČRT ZPN ZA LETO 2026

Finančni načrt ZPN za leto 2026 temelji na načelih preglednosti, stabilnosti in odgovornega upravljanja. Njegov glavni cilj je zagotoviti trdno finančno osnovo za izvajanje vseh načrtovanih aktivnosti ter za nadaljnji razvoj strokovnih in tržnih dejavnosti zbornice.

Skupni načrtovani prihodki ZPN za leto 2026 znašajo **243.000 EUR**, načrtovani odhodki pa **239.140 EUR**, kar pomeni predviden pozitiven rezultat v višini **3.860 EUR**. Finančna konstrukcija ostaja uravnotežena in prilagojena realnim razmeram poslovnega okolja ter predvideni dinamiki izvajanja programa dela.

ZPN načrtuje stabilno strukturo prihodkov, ki temelji na kombinaciji:

- **članarin** (105.000 EUR), kot osnovnega vira za financiranje osnovnih dejavnosti,
- **prihodkov iz tržnih storitev** in izobraževanj (115.000 EUR),
- **sofinanciranja evropskih projektov** in partnerskih dejavnosti (20.000 EUR),

Povečanje prihodkov iz tržnih dejavnosti je predvideno predvsem zaradi nadaljnega razvoja plačljivih programov usposabljanj, širjenja sistema certifikatov in uvedbe novih digitalnih produktov.

Pri načrtovanju odhodkov se ohranja načelo racionalne porabe, pri čemer se bodo sredstva usmerjala v dejavnosti z neposrednim učinkom za člane in razvoj zbornice – zlasti v izobraževanje, komunikacijo, projekte in digitalno infrastrukturo.

ZPN bo s tem finančnim načrtom tudi v letu 2026 ohranila pozitivno poslovanje in zagotovila pogoje za stabilno izvajanje vseh nalog, opredeljenih v programu dela.

V Finančnem načrtu ZPN za leto 2026 smo upoštevali:

1. Izvajanje nalog in storitev ZPN po Programu dela za leto 2026.
2. Kadrovski viri ZPN: 2,5 zaposlena delavca na letnem nivoju in zunanja pomoč:
 - direktor ZPN: 1x;
 - poslovni sekretar: 1,5x;
3. Ostalo:
 - stroški storitev skupnih podpornih služb GZS (CIS, FRS, Članstvo, Kadrovska služba, Vložišče) se zaračunavajo panožni zbornici posebej neposredno in so zajeti v Finančnem načrtu (FN) ZPN;
 - stroški obratovanja poslovnih prostorov se zaračunavajo ZPN po ključih neposredno in so zajeti v Finančnem načrtu ZPN;

- uporabnina za dvorane v stavbi GZS (z upoštevanjem 80% popusta glede na redne cene).

4. Članarina:

Predlog članarine ZPN za leto 2026 izhaja iz sledečih predpostavk:

- člani ZPN so upoštevajoč število zaposlenih in letne prihodke razdeljeni na 7 razredov;
- 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 2024;
- 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 2025;
- za interesna združenja za leto 2026 ne predvidevamo dodatne posebne članarine;
- podporni člani plačujejo članarino ZPN po posebnih dogovorih in pogodbi.

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

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

Vrednostni podatki v EUR so prikazani v priloženi **Preglednici – Finančni načrt ZPN za leto 2026.**

Direktor ZPN
Boštjan Udovič

Priloga:

- preglednica Finančni načrt ZPN za leto 2026