

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

(ZPN)

Program dela za obdobje 2016 - 2019

Marec 2016

Kazalo vsebine

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

Pravni okvir in pregled stanja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZPN je tako združenje najštevilčnejših in največjih upravljavcev, ocenjevalcev in posrednikov nepremičnin v Sloveniji, poleg tega pa je tudi samostojni sestavni del GZS, ki je največja prostovoljna asociacija slovenskih podjetij z več kot 160-letno tradicijo. Položaj GZS v družbi pa tudi članom ZPN omogoča lažje uveljavljanje skupnih interesov in močnejšo pozicijo v komunikaciji z ostalimi deležniki, predvsem državo.

Na dan 1.1.2016 GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami združuje skupno 224 članov, od katerih jih je 40 vključenih v Združenje upravnikov nepremičnin, 103 v Združenje družb za nepremičninsko posredovanje, 11 v Združenje stanovanjskih skladov in 6 v Združenje ocenjevalskih podjetij. Še boljše reprezentativnost zbornice odražajo podatki o deležu panoge, ki ga predstavljajo naši člani. Tako so člani GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami v letu 2014 zaposlovali slabih **45%** zaposlenih celotne panoge, v istem letu pa so ustvarili **24,14%** čistih prihodkov od prodaje celotne panoge. Za presojo reprezentativnosti in vpliva v družbi tako število članov ni najpomembnejši kriterij, čeprav si moramo prizadevati v zbornico vključevati še več gospodarskih subjektov.

Temeljne naloge ZPN v obdobju 2016 – 2019

Osnovni namen predmetnega dokumenta je izhajajoč iz pravnih okvirov ZPN in programskih izhodišč posameznih združenj ZPN ter ankete, ki je bila decembra 2015 izvedena med člani ZPN, določiti temeljne naloge tako na nivoju celotne ZPN kot na nivoju posameznih združenj. V nadaljevanju so tako predstavljene ključne naloge kot tudi načini in roki za njihovo realizacijo. Ob tem je potrebno poudariti, da bo strokovna služba ZPN v vsakem trenutku maksimalno odzivna in zastavljene cilje po potrebi prilagajala spremenjenim okoliščinam ali interesom članov ZPN. V tem primeru se lahko nekatere naloge izkažejo za urgentne, druge pa se iz tega razloga lahko začasno odložijo oziroma se spreminja zaporedje določenih nalog. Za določanje kratkoročnih ciljev in s tem povezanih nalog je tako izjemno pomembna komunikacija med strokovno službo ZPN in organi ZPN, pa tudi s celotnim članstvom.

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

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

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

1. Spremljanje zakonodaje in predlaganje sprememb

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

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 ; SPZ),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF; SZ-1),
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB in 49/11; ZNPosr),
- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K; ZRev-2)
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; ZJS-1)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US; ZEN),
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A; ZPSPP),
- Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO; ZZK-1),
- Energetski zakon (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15; EZ-1)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13 in 17/15; ZS),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB in 58/12; ZKZ).

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

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

Konkretne naloge na tem področju lahko delimo na dva dela:

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

1.1. Predlaganje sprememb v obstoječi zakonodaji

Tako na podlagi programskih izhodišč posameznih združenj ZPN kot pregleda dosedanjih aktivnosti lahko zaključimo, da obstajajo številne zakonske rešitve, s katerimi člani ZPN niso zadovoljni. V preteklosti sta tako GZS kot ZPN že vlagali izjemne napore, da bi se določene rešitve spremenile, doseženi so bili tudi številni pomembni uspehi. Kljub temu menimo, da bi bilo potrebno temu področju v bodoče posvetiti še večjo pozornost. Sprememba nekaterih nespametnih rešitev iz preteklosti namreč ne pomeni zgolj zmanjšanja administrativnih ovir in birokratskih nesmislov, temveč pogosto tudi takojšnje znižanje stroškov in lajšanje poslovanja zadevnih gospodarskih subjektov.

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

V tem trenutku je mogoče zaznati, da dejavnost članov ZPN najbolj ovirajo nekatere neustrezne rešitve v temeljnih predpisih, ki urejajo njihova področja delovanja, zato je potrebno pričeti s pobudami z spremembo teh predpisov pri pristojnih ministrstvih oziroma z aktivnostmi nadaljevati, če so se že začele. Najpomembnejši predpisi, ki so potrebni nekaterih sprememb so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF; SZ-1),
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – UPB in 49/11; ZNPosr),
- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K; ZRev-2)
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; ZJS-1)

V primeru ZNPosr je ZPN že v letu 2015 zaradi pasivnosti države pričela z aktivnostmi za pripravo besedila novele, ki ga bo kot predlog predložila pristojnemu ministrstvu. Ministrstvo za finance je v zaključni fazi priprave sprememb in dopolnitev ZRev-2, zato se je potrebno v ta postopek aktivno vključevati. Tudi SZ-1 in ZJS-1 sta potrebna bolj ali manj temeljitih sprememb, pri čemer pristojno ministrstvo še ni pričelo s potrebnimi

postopki. Iz tega razloga je potrebno stopnjevati pritisk na odločevalce, da bi čim prej začeli s postopki. Zatem se je nujno v postopke vključevati oziroma v njih od samega začetka aktivno sodelovati.

Za člane ZPN so pomembne tudi spremembe nekaterih drugih predpisov, pri čemer v teh primerih vloga ZPN ne more biti tako aktivna. Kljub temu je potrebno na pristojna ministrstva naslavljati pobude za spremembo predpisov vedno, ko se ta potreba izkaže na podlage komunikacije s člani. Državni zbor RS je v novembru 2015 sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (NSP), ki predvideva nekatere zelo pomembne ukrepe za člane ZPN. Ker NSP nima izvedbene moči, je potrebno od pristojnega ministrstva dosledno zahtevati implementacijo vseh rešitev v področno zakonodajo in sem dejansko uresničitev zavez iz NSP.

Cilji:

- *sprememba Stanovanjskega zakona (SZ-1)*
- *sprememba Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr)*
- *sprememba Zakona o revidiranju (ZRev-2)*
- *sprememba Zakona o javnih skladih (ZJS-1)*
- *predlaganje sprememb drugih predpisov skladno s pričakovanji članov*
- *prizadevanje za čim hitrejšo implementacijo zavez iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025*

1.2. Spremljanje bodočih zakonodajnih procesov

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

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

Na podlagi dosedanjih izkušenj ZPN je očitno, da zakonodajalec, kljub morebitnim dobrim namenom, pogosto zakone in druge predpise spreminja brez ustreznega premisleka in posvetovanja s stroko. V takšnih primerih so rešitve slabe in ne dosežejo ciljev, ki si jih je zakonodajalec postavil. V ta namen je potrebno spremljati delovno gradivo Državnega zbora pa tudi

Vlade in posameznih ministrstev. Pomembno vlogo pri izvajanju te naloge imajo tudi člani ZPN, saj so pogosto sami z določenimi načrti zakonodajalca seznanjeni že prej. Naloga ima trajno naravo in jo je kot takšno potrebno izvajati neprekinjeno. Tudi v tem primeru je izjemnega pomena nenehna komunikacija s člani.

Cilj:

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

2. Obveščanje članov

Na podlagi odzivov članstva ugotavljamo, da je ustrezno obveščanje oziroma posredovanje pomembnih informacij za člane ena temeljnih nalog ZPN. V ta namen smo že pripravili novo obliko E-novic, ki jih bomo članom posredovali vsaj enkrat mesečno. V primeru pomembnih informacij bomo člane seveda obveščali tudi večkrat oziroma po potrebi. Izkoristiti je potrebno tudi možnosti, ki nam jih ponujajo spletne strani, ki pa morajo biti ažurne in zanimive.

E-novice so po svoji obliki prilagojene čim enostavnejšemu posredovanju najpomembnejših informacij, pri čemer bomo z vsebino sledili tudi večinskimi željam članstva. Vsebino E-novic bo mogoče na podlagi spremenjenih pričakovanj tudi prilagajati in nadgrajevati. E-novice bodo s časom poleg sredstva za obveščanje postale tudi sredstvo za povezovanje članstva in promocijo dobrih praks. E-novice je potrebno izkoristiti tudi za pridobivanje novih članov, zato se splošne informacije pošilja vsem, ki si to želijo.

Učinek posredovanih E-novic bomo stalno preverjali z sledenjem njihovem doseg, saj so v popolnosti sledljive. To pomeni, da bomo lahko spremljali statistiko in na podlagi tega zaznavali želje članov in določali najzanimivejše vsebine.

Člane je potrebno ažurno obveščati tudi o vseh aktivnostih zbornice, s čimer bomo dosegli tudi višjo stopnjo udeležbe članov. V ta namen je potrebno izkoristiti koledar dogodkov na spletnih straneh ZPN in tudi druge načine elektronskega obveščanja in animiranja. Poleg seznamov članov

posameznih združenj, je potrebno vzpostaviti tudi seznam članstva ZPN in ga ažurno obnavljati.

Nadaljevati bo potrebno tudi z obveščanjem članov o medijskih objavah, pri čemer se glede na razpoložljiva sredstva prilagodi obseg in vsebino objav, ki jim ZPN sledi in o katerih dnevno obvešča svoje člane.

Cilji:

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

3. Skrb za dvig ugleda panoge

ZPN si je za eno od prednostnih nalog določila dvig ugleda dejavnosti. Za izpolnitev tega cilja je potrebno najprej povečati in izboljšati aktivnosti na področju stikov z javnostmi. To pričakovanje izhaja tudi iz programskih izhodišč nekaterih združenj pa tudi sicer je stalno vključeno v program dela ZPN. Vendar pa sami stiki z mediji ne bodo dovolj za izboljšanje ugleda panoge. Potrebno bo tudi dosledno opozarjanje na slabe poslovne prakse in po možnosti njihovo sankcioniranje ter poudarjanje dobrih poslovnih praks med člani. Izvajati bo potrebno tudi številne druge aktivnosti, ki bodo pripomogle k pozitivnejši percepciji celotne panoge v strokovni in laični javnosti.

Predvsem je potrebno nadaljevati s prizadevanji za ažurno obveščanje o delu ZPN in posameznih združenj, in sicer tako članov kot tudi javnosti (podrobneje v poglavju 2). Nujno je takojšnje odzivanje na zlonamerne in neresnične objave v medijih na nivoju ZPN in posameznih združenj, k čemur lahko pripomore dosledna uporaba klipinga. Predpogoj pa je tudi vzpostavitev korektnih odnosov s predstavniki medijev, predvsem tistih, ki vsebinsko »pokrivajo« nepremičninsko področje.

Ena od ključnih nalog je ustrezno odzivanje na aktualne dogodke v panogi, predvsem s pomočjo sporočil za javnost in novinarskih konferenc. Tudi za zagotovitev ustrezne udeležbe medijev na slednjih je nujno vzpostaviti

dobre odnose z novinarji. Za sporočanje stališč in mnenj ZPN in njenih članov je potrebno stalno izkoriščati tudi vse ostale informacijske kanale, predvsem na nivoju GZS (Poslovni tednik, Glas gospodarstva, GZS TV, spletne strani, ...) pa tudi siceršnje (nepremičninska priloga časnika Delo, ostali mediji z nepremičninsko vsebino in splošni mediji). Izkoriščati moramo tudi druge priložnosti za predstavljanje stališč, in sicer udeležbo v raznih pogovornih in strokovnih oddajah.

Nadaljevati je potrebno s pripravo uvodnikov za nepremičninsko prilogo časnika Delo, saj je to eden od najučinkovitejših načinov za posredovanje strokovnih stališč javnosti in za promocijo tako ZPN kot avtorja oziroma gospodarske družbe. V tem smislu je potrebno sodelovanje še izboljšati in v okviru ZPN oblikovati večjo skupino avtorjev, s čimer bi bilo tudi njihovo delo lažje.

Izjemnega pomena za dvig ugleda panoge je tudi skrb za promocijo dobrih poslovnih običajev in dosledno opozarjanje na slabe poslovne prakse. S tem namenom je potrebno po zgledu Združenja družb za nepremičninsko posredovanje tudi na ostalih področjih panoge po potrebi poskrbeti za uveljavitev ustreznih kodeksov dobrih poslovnih običajev ali drugih oblik nagrajevanja dobrih poslovnih praks in sankcioniranja slabih.

Le s pomočjo doslednega odzivanja na aktualna vprašanja in sporočanja svojih stališč bo ZPN lahko v doglednem času dosegla dvig ugleda dejavnosti poslovanja z nepremičninami. Vse naloge predmetnega poglavja imajo tako izrazito stalen značaj, rezultati pa so vidni na srednji in dolgi rok.

Cilji:

- *redno odzivanje na aktualna vprašanja s sporočili za javnost (5x letno) in novinarskimi konferencami (3x letno)*
- *priprava uvodnikov za prilogo časnika Delo*
- *priprava člankov za revijo Glas gospodarstva*
- *objavljanje pomembnih informacij v Poslovnem tedniku GZS*
- *pojavljanje v medijih ob pomembnih vprašanjih*
- *dostopnost vseh pomembnih medijskih objav za ZPN preko spletnih strani*
- *promocija dobrih poslovnih običajev in uveljavljenega Kodeksa*
- *uvedba in podeljevanje nagrad za najboljše dosežke v panogi*

4. Izobraževalna dejavnost

Tudi aktivnosti na področju izobraževanja so ena od temeljnih nalog ZPN, ki je pogosto povezana z že opisanimi nalogami. Tudi na podlagi izvedene ankete člani to področje postavljajo na sam vrh prioritete znotraj ZPN. Člani

namreč sami izjemno težko sledijo vsem spremembam, predvsem na zakonodajnem področju, zato jim mora ZPN s strokovno službo omogočiti pridobivanje ali osveževanje najbolj pomembnih znanj na področjih delovanja. Naloga sicer delno spada v okvir tržnih storitev, vendar je za člane eden pomembnejših razlogov za članstvo v ZPN.

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

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

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

Z namenom pridobivanja novega članstva je potrebno stremeti tudi k stalnemu izboljševanju kvalitete izobraževanj, pa tudi njihovega števila. Od kvalitete pa tudi števila izobraževanj je namreč odvisen tudi obseg sredstev, ki jih ZPN za svoje delovanje pridobi na trgu. Po drugi strani pa je za promocijo članstva v primeru izobraževanja za člane nujno zagotoviti motivacijo z dodatnimi ugodnostmi.

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

tako znanje kot ugled pri organizaciji posveta. Na podlagi odzivov udeležencev pa je potrebno na vsakoletnem posvetu uvesti tudi potrebne izboljšave.

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

Cilji:

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

5. Svetovanje

Na podlagi stališč članov ugotavljamo, da od ZPN pričakujejo tudi učinkovito (predvsem pravno) svetovanje. Iz tega razloga mora strokovna služba ZPN posebno pozornost nameniti vprašanjem članov in (po potrebi s pomočjo pravne službe GZS oz. resornih ministrstev) zagotoviti hitre in jasne odgovore. V kolikor se na določeno vprašanje nanašajo številna vprašanja, je potrebno za člane organizirati tudi izobraževanje.

V okviru področja pa ni pomembno zgolj pravno svetovanje, temveč nudenje tudi druge strokovne pomoči, ki lahko članom olajša njihovo poslovanje in privede do poenotenja v panogi.

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.

Potrebno bi bilo razmisliti o uvedbi panožne mediacijske skupino znotraj ZPN za mirno reševanje sporov z uporabniki storitev.

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

Cilji:

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

6. Izvajanje administrativnih nalog

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

Za učinkovitejše delovanje ZPN in njenih organov je potrebna skrbna priprava preglednih gradiv za obravnavo na sejah in transparentno izkazovanje realiziranih sklepov. Za povečanje udeležbe na sejah je nujna objava predvidenih terminov posameznih sestankov v koledarju na spletni strani GZS. Naloga se izvaja stalno in v neposrednem stiku z odgovornimi osebami.

Izjemno pomembna 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.

V okviru posameznih interesnih združenj bi bilo smiselno oblikovati strokovne svete, ki bi se sestajali po potrebi in obravnavali posamezna ožja strokovna vprašanja s področja delovanja posameznega združenja. Na ta način bi ZPN še lažje oblikovala visoko strokovna stališča in sodelovala v strokovnem dialogu.

Na nivoju ZPN je potrebno tudi skrbeti za dosledno izvajanje skupnih nalog v okviru GZS, ki so za člane ZPN pogosto izjemno pomembne.

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*
- *oblikovanje strokovnih svetov na nivoju posameznih združenj*

7. Pridobivanje novih članov in povezovanje znotraj ZPN

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

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

Kratkoročno je potrebno zaustaviti trend upadanja članov, do leta 2019 pa lahko, ob učinkovitem izvajanju nalog in doseganju ciljev, dosežemo tudi povečanje števila članov.

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

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

Cilji:

- *objavljanje rezultatov delovanja ZPN na spletni strani*
- *objavljanje ovrednotenih ugodnosti za člane v posameznem letu*
- *letno preverjanje zadovoljstva članov z delovanjem ZPN s pomočjo ankete*
- *dvig števila članov za 10% do leta 2019*
- *promocija članstva na vsakem dogodku v organizaciji ZPN ali njenih partnerjev*
- *priprava novega predstavitvenega letaka ZPN z navedbo ugodnosti za člane*
- *vključevanje družabnih aktivnosti v vse dogodke v organizaciji ZPN*
- *uvedba posebne rubrike »člani članom« v E-novicah*
- *objavljanje dobrih praks članov na spletnih straneh*
- *sodelovanje pri organizaciji nepremičninskega srečanja*

8. Sodelovanje z ostalimi deležniki

Poleg tega, da ZPN opravlja ključno vlogo povezovanja članov in skrbi za njihove interese, mora delovati tudi kot predstavnik stroke na področju poslovanja z nepremičninami. V ta namen je po eni strani potrebno ZPN zagotoviti vlogo enega ključnih sogovornikov v vprašanjih, ki se tičejo stroke.

Razvoja v okviru panoge pa si ni moč zamisliti brez sodelovanja z ostalimi deležniki. Po eni strani je ključna vzpostavitev odličnega sodelovanja z resornimi ministrstvi, saj je od tega sodelovanja pogosto odvisna kvalitetna priprava zakonskih besedil. Po drugi strani pa je potrebno nenehno vzpostavljati in gojiti dobre odnose z ostalimi deležniki v panogi, še posebej s predstavniki akademske stroke. V sodelovanju z njimi namreč lahko ZPN dviguje kvaliteto storitev in vpliva na izboljšanje normativnih podlag. Poleg tega je sodelovanje z drugimi stanovskimi organizacijami (predvsem tujimi) tudi priložnost za prenos dobrih praks.

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

Dobre odnose je potrebno ohranjati tudi z organizacijami, ki predstavljajo uporabnike storitev, saj je moč skozi te procese hitro odpraviti tudi morebitne težave v panogi in s tem skrbeti za dvig njenega ugleda.

Izjemnega pomena je tudi povezovanje ZPN v mednarodnih panožnih združenjih (predvsem CEPI - CEI). Najprej zaradi pridobitve možnosti vplivanja na vsebino EU zakonodaje, nič manj pomembna pa ni tudi priložnost za prenos dobrih praks na področju panoge iz drugih okolij, kjer so določene rešitve že uveljavljene in dajejo odlične rezultate. Nazadnje lahko sodelovanje v mednarodnih združenjih služi tudi kot priložnost za promocijo dejavnosti in dvig njenega ugleda, tako v Sloveniji kot izven nje.

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

Vzpostaviti in ohranjati je potrebno stalno komunikacijo z Eko skladom in skrbeti za upoštevanje zavez o vključevanju institucionalnih lastnikov stanovanj v njihove pozive za nepovratna sredstva.

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

Cilji:

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

9. Socialni dialog

Socialni dialog ostaja izjemno pomembno orodje za povezovanje panoge in za povečanje pomena in ugleda ZPN. V prvi polovici leta 2016 je potrebno pogajanja zaključiti in skleniti novo kolektivno pogodbo, v prihodnjem

obdobju pa mora ZPN ostati ključen faktor v okviru socialnega dialoga in komunikacije z reprezentativnimi sindikati.

V okviru socialnega dialoga je potrebno doseči razbremenitve panoge, saj je ta vse od nastopa finančno gospodarske krize in zloma nepremičninskega trga v izjemno težki situaciji, ki jo nekatere nerazumne socialne pravice zgolj otežujejo.

Cilji:

- *sklenitev nove kolektivne pogodbe dejavnosti poslovanja z nepremičninami v prvi polovici leta 2016*
- *vodenje stalnega socialnega dialoga s socialnimi partnerji z namenom olajšanja opravljanja dejavnosti za vse akterje v panogi*

10. Zagotavljanje sredstev za delovanje ZPN

ZPN je neprofitna organizacija, zato njen namen ni doseganje dobička, temveč skrb za izpolnjevanje interesov lastnih članov. Iz tega razloga 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. Vedno pa mora biti zagotovljeno ustrezno ravnotežje med tržnimi in netržnimi dejavnostmi.

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

Za pridobivanje sredstev na trgu je potrebno preučiti tudi možnost uvedbe nekaterih novih produktov oziroma storitev in jih ponuditi trgu.

Dodatna sredstva za delovanje ZPN zagotavlja tudi s pridobivanjem novih članov.

Cilji:

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

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

11. Izvajanje drugih nalog na nivoju ZPN

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

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

V okviru zgoraj navedenega mora strokovna služba ZPN predvsem:

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

Naloge posameznih interesnih združenj

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

Strokovna služba ZPN mora biti interesnim združenjem na voljo tudi za izvajanje drugih nalog, ki lahko prispevajo k doseganju 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 2016 preučiti in se odločiti o nadaljnjih korakih.

1. Združenje ocenjevalskih podjetij

Za člane ZOP, je najpomembnejše področje spremljanja zakonodaje in predlaganje njenih morebitnih sprememb in dopolnitev. S pomočjo navedenih aktivnosti je potrebno doseči predvsem poenotenje položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, saj je v tem trenutku, predvsem zaradi instituta sodnega cenilca, področje izjemno neurejeno. Tudi posamezna ministrstva položaj ocenjevalcev vrednosti nepremičnin dojemajo različno, pomanjkanje usklajenih medresorskih ukrepov pa to stanje samo še podaljšuje, s tem pa se pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin dejansko povzroča nelojalna konkurenca.

V letu 2015 je bil na podlagi ugotovitev Računskega sodišča s strani Ministrstva za pravosodje že narejen pomemben korak s spremembo Zakona o sodiščih in omejitvijo pristojnosti sodnih cenilcev, vednar aktivnosti ostalih ministrstev temu ne sledijo, zato to ostaja prioriteta naloga v okviru dejavnosti ZOP tudi v bodoče. Položaj sodnih cenilcev namreč urejajo številni področni zakoni, zato je potrebno v okviru spremljanja zakonodaje po eni strani zahtevati spremembe teh zakonov, po drugi strani pa paziti, da določene spremembe ne bi še poslabšale položaja pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. V tem smislu bo ključna tudi vloga ZPN in ZOP v postopku sprememb Zakona o revidiranju, ki bodo po pričakovanjih sprejete v letu 2016.

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

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

Cilji:

- *prizadevanje za poenotenje položaja ocenjevalcev vrednosti nepremičnin oziroma za ustrezne spremembe vseh predpisov, ki urejajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin*
- *uvedba izmenjave strokovnih člankov in stališč preko zaprtih spletnih strani ZPN*
- *izvedba vsaj enega specifičnega izobraževanja za ocenjevalce vrednosti nepremičnin na leto*

2. Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

V okviru ZDNP bo potrebno predvsem nadaljevati z nekaterimi že zastavljenimi aktivnostmi, predvsem s uveljavljanjem in promocijo Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami. V tem okviru je potrebno pripraviti tudi skrajšano obliko kodeksa, saj je laična javnost še vedno precej slabo seznanjena z njegovim obstojem, še toliko bolj pa z njegovo vsebino. Splošna promocija kodeksa med strankami (tudi potencialnimi) nepremičninskih družb je ključna tudi za dvig ugleda dejavnosti. Na podlagi ugotovitev Poglobljene raziskave s poslovno antropologijo – nepremičninsko posredovanje je potrebno pripraviti izvesti tudi druge specifične aktivnosti z namenom dviga ugleda dejavnosti, saj glede te v javnosti še vedno vlada precej zgrešena percepcija. Istemu cilju sledi tudi načrtovana priprava terminološkega slovarčka za nepremičninske posrednike, ki ga je potrebno pripraviti v letu 2016.

Nadaljevati bo potrebno z organizacijo izobraževanj in usposabljanj vsaj v sedanjem obsegu, kar se kaže kot odlična priložnost za pridobivanje novih članov. V okviru delovanja ZDNP je potrebno nadaljevati tudi z družabnimi aktivnostmi, s katerimi ravno tako nagovarjamo potencialne nove člane.

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

Cilji:

- *promocija Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami in priprava skrajšane vsebine kodeksa*
- *organizacija vsaj 3 izobraževanj na leto*
- *priprava terminološkega slovarja za nepremičninske posrednike*
- *priprava in izvedba aktivnosti za dvig ugleda dejavnosti nepremičninskega posredovanja*

3. Združenje upravnikov nepremičnin

Tudi za člane ZUN je izboljšanje ugleda dejavnosti izjemnega pomena. Nekateri ekscesni primeri v preteklosti so namreč v javnosti povzročili številne negativne odzive s tem pa tudi okrnili ugled celotne panoge. S konkretnimi aktivnostmi moramo nemudoma pričeti ponovno graditi ta ugled. V letu 2016 je tako potrebno uvesti in uveljaviti certifikat, ki ga bo ZPN na prostovolji bazi podeljevala gospodarskim subjektom, ki bodo izpolnjevali vnaprej določene pogoje. S tem bomo poskrbeli za kvalitativno razlikovanje izvajalcev na trgu in etažnim lastnikom pomagali pri izbiri kvalitetnega upravnika. Razmisliti je potrebno tudi o sprejemu kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami.

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

Pomembna je tudi vzpostavitev mediacijske skupine za reševanje konfliktnih situacij, ki bi lahko prispevala k rešitvi določenih trenj, preden ta eskalirajo in dosežejo javnost. Potrebno bo tudi modernizirati spletne strani, saj je to odličen način tako za obveščanje članov kot nagovarjanje potencialnih članov združenja.

Tudi v okviru ZUN si moramo prizadevati za povečanje števila izobraževanj oz. usposabljanja, saj predvsem na področju tehničnih znanj panogi obstaja precejšnja potreba.

Cilji:

- *uvedba certifikata »Zaupanja vreden upravnik«*
- *organizacija vsaj 2 specifičnih izobraževanj na leto*
- *modernizacija spletne strani*
- *sprejem kodeksa dobrih poslovnih običajev za dejavnost upravljanja z nepremičninami*

4. Združenje stanovanjskih skladov

Za člane najmlajšega interesnega združenja ZSS bo ključna implementacija rešitev, ki jih predvideva sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem

programu. 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. Potrebno si bo prizadevati tudi za nekatere spremembe Zakona o javnih skladih, ki zavirajo razvoj trga javnih najemnih stanovanj.

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

Zaradi narave stanovanjskih skladov (in podjetij, ki v nekaterih lokalnih skupnostih izvajajo naloge stanovanjskih skladov) bo potrebno v okviru ZPN sodelovati tudi pri iskanju alternativnih virov za energetska sanacija stavb.

Cilji:

- *prizadevanje za hitro in dosledno implementacijo rešitev, ki jih predvideva Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu*
- *aktivnejše vključevanje v delo združenja oziroma sodelovanje z lokalnimi skupnostmi*
- *modernizacija spletne strani*
- *iskanje alternativnih virov za energetska sanacija stavb*

Zaključek

Pričujoči Program dela ZPN za obdobje 2016-2019 predstavlja ključne smernice za delovanje ZPN v mandatnem obdobju in pripomoček za dolgoročno načrtovanje ciljev in njihovo slednje ter ocenjevanje. V nobenem primeru programa ne gre razumeti kot zaključen dokument, temveč ga bo strokovna služba v dogovoru z upravnimi odbori ZPN in posameznih združenj po potrebi dopolnjevala in razširjala. Namenjen je tudi izboljšanju in spodbuditi komunikacije znotraj organov ZPN, saj lahko posamezne akterje spodbudi k razpravi in določitvi konkretnjših ciljev, ki bodo tudi ustrezno merljivi. V določenem delu bo potrebno program usklajevati tudi s strateškimi izhodišči GZS, ki bodo oblikovane na podlagi razmer v gospodarstvu.