

Na podlagi Statuta Gospodarske zbornice Slovenije, 35. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS ZPN – Zbornice za poslovanje z nepremičninami (z dne 15.03.2011 in 16.11.2011) so člani Združenja stanovanjskih skladov (ZSS) na Zboru članov ZSS v Ljubljani, dne 29.01.2013 sprejeli naslednja

PRAVILA **o organiziranosti in delovanju** **GZS-ZPN Združenja stanovanjskih skladov**

I. TEMELJNE DOLOČBE

1. člen

GZS-ZPN Združenje stanovanjskih skladov (v nadaljevanju: ZSS) je strokovno interesno združenje, organizirano skladno s Statutom Gospodarske zbornice Slovenije (v nadaljevanju: GZS) in določili 35. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju ZPN) za zastopanje interesov svojih članov.

2. člen

ZSS se ustanavlja zaradi:

- boljše povezanosti vseh stanovanjskih skladov in nepremičninskih skladov ter zainteresiranih družb, ki delujejo na področju oddajanja nepremičnin v najem;
- organiziranega delovanja na področju zagotavljanja večje strokovnosti dela članov ZSS;
- ustvarjanja boljšega ugleda članov ZSS;
- lažjega uveljavljanja svojih interesov pred državnimi organi in organi lokalnih skupnosti;
- učinkovitejšega nastopanja in predstavljanja v javnih medijih;
- zagotavljanja boljše kvalitete opravljanja storitev članov ZSS;
- boljše informiranosti o dogajanju na nepremičninskem in stanovanjskem področju.

3. člen

ZSS ni pravna oseba, ampak interesno Združenje stanovanjskih skladov, ki v okviru GZS in ZPN samostojno zastopa interese svojih članov.

4. člen

Ime združenja je: GZS - ZPN Združenje stanovanjskih skladov.
Skrajšana označba imena je: ZSS.
Sedež ZSS je v Ljubljani.

5. člen

ZSS ima svoj logotip, ki ga uporablja na dokumentih skupaj z logotipom GZS in ZPN. Logotip je:



ZSS ima lahko v okviru spletnih strani GZS in ZPN tudi svoj podportal, dostopen članom in drugim zainteresiranim uporabnikom spleta. Del spletnih strani se lahko zapre za nečlane GZS in ZPN.

II. ČLANSTVO, PRAVICE IN OBVEZNOSTI ČLANOV

6. člen

Vstop in izstop iz ZSS je prostovoljna in neodtujljiva pravica vseh članov GZS-ZPN, ki izpolnjujejo pogoje iz teh Pravil ZSS.

7. člen

Član ZSS lahko postane vsaka gospodarska družba, samostojni podjetnik, zadruga ali sklad, ki:

- je član GZS-ZPN;
- ki deluje na področju poslovanja z nepremičninami (stanovanjski skladi in nepremičninski skladi);
- podpiše pristopni obrazec o včlanitvi v ZSS.

8. člen

Pravice članov so:

- aktivna in pasivna volilna pravica v organe ZSS;
- uporaba logotipov ZSS, ZPN in GZS;
- dajanje pobud in predlogov v zvezi s sprejemanjem zakonov in podzakonskih aktov, zlasti na nepremičninskem in stanovanjskem področju;
- sodelovanje pri pripravi stališč in predlogov ZSS;
- uporaba storitev ZSS;
- informiranost glede vseh pomembnih vprašanj s področja delovanja ZSS.

Pogoj za uveljavljanje pravic iz prejšnjega odstavka je, da ima član do GZS, ZPN in ZSS poravnane vse obveznosti.

9. člen

Obveznosti članov so:

- izvajanje sprejetih sklepov in spoštovanje določil Pravil ZSS, Pravil ZPN in Statuta GZS;
- izmenjava informacij za potrebe izvajanja dejavnosti in uresničevanja interesov članov;
- skrb za dobro ime in ugled ZSS;

- stalno izobraževanje in seznanjanje z aktualnimi spremembami zakonodaje, ki se tiče dejavnosti upravljanja z nepremičninami;
- sporočanje sprememb kontaktnih podatkov;
- redno plačevanje članarine GZS, ZPN ter ZSS, če je ta posebej dogovorjena in sprejeta.

10. člen

Register članov ZSS se vodi v okviru registra članov GZS in ZPN. Register je javen. Za ažuriranje registra skrbi strokovna služba ZPN.

11. člen

Članstvo v ZSS preneha s/z:

- izstopom iz GZS in ZPN ali
- samo izstopom iz ZSS ali
- izključitvijo ali
- prenehanjem delovanja gospodarskega subjekta.

Član lahko kadarkoli s pisno izjavo izstopi iz ZSS s tem, da mora predhodno poravnati vse svoje obveznosti, ki jih ima do ZSS, v primeru izstopa iz GZS in ZPN pa tudi do GZS in ZPN. Izstop začne učinkovati s 1. dnem naslednjega leta po datumu izstopa.

III. NALOGE ZSS

12. člen

Naloge ZSS so:

- spremljanje zakonodaje ter dajanje pobud in predlogov za spremembe zakonodaje, ki neposredno ali posredno vpliva na upravljanje in razpolaganje s nepremičninami, na stanovanjsko gospodarstvo in stanovanjsko politiko;
- sodelovanje pri pripravi in sprejemanju zakonov ter drugih predpisov s področja upravljanja in razpolaganja s nepremičninami, stanovanjskega gospodarstva in stanovanjske politike ter oblikovanje stališč in predlogov k predlogom predpisov in nacionalnih programov s tega področja;
- oblikovanje stališč in predlogov glede stanovanjske politike v Republiki Sloveniji;
- spremljanje in obravnavanje problematike na področju gradnje in prenove nepremičnin na celotnem območju Republike Slovenije;
- sodelovanje med člani in strokovna pomoč s področja delovanja članov;
- nudenje potrebnih informacij, pomembnih za poslovne odločitve svojih članov;
- sodelovanje in predstavljanje interesov članov ZSS v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami ter sodelovanje z drugimi nevladnimi organizacijami s teh področij;
- zastopanje in usklajevanje interesov članov ZSS pri državnih organih, na željo članov pa tudi pri organih lokalnih skupnosti;
- zastopanje in usklajevanje interesov članov pri zavarovalnicah, bankah, medijih, ponudnikih programskih rešitev in drugih skupnih poslovnih partnerjih članov ZSS;
- izvajanje javnih pooblastil, ki jih država eventualno poveri ZSS;
- organizacija raznih oblik izobraževanja članov ter organizacija tematskih srečanj članov in ostalih zainteresiranih;
- sodelovanje z združenji, ki so ustanovljena za varstvo pravic potrošnikov;
- opravljanje drugih nalog v skladu s programom dela ZSS.

IV. ORGANIZACIJA IN ORGANI ZSS

13. člen

Organi ZSS so:

- Zbor članov ZSS;
- Upravni odbor ZSS;
- Začasna delovna telesa, ki jih ustanovi in imenuje člane teh delovnih teles Zbor članov ZSS ali Upravni odbor ZSS.

Strokovno-tehnična opravila za vse organe ZSS opravlja strokovna služba ZPN pod vodstvom direktorja ZPN. Direktor ZPN je tudi naredbo-dajalec za finančno poslovanje ZSS v okviru svojih pristojnosti, določenih v aktih GZS, ZPN in ZSS.

IV/1 Zbor članov ZSS

14. člen

Zbor članov je najvišji organ ZSS.

Sestavljajo ga vsi člani interesnega združenja ZSS, ki imajo plačano zapadlo članarino GZS, ZPN in ZSS.

Glasovalne pravice uresničujejo člani na način, ki je določen s temi Pravili ZSS.

15. člen

Zbor članov ZSS:

- voli delovno predsedstvo Zbora članov;
- sprejema Pravila ZSS ter njegove spremembe in dopolnitve ter druge splošne akte ZSS;
- na volilni seji voli člane Upravnega odbora ZSS;
- sprejema program dela in finančni načrt ZSS;
- sprejema letno poročilo o delu in poročilo o izvajanju finančnega načrta ZSS;
- določi višino posebne članarine ZSS na predlog Upravnega odbora ZSS;
- imenuje začasna delovna telesa ZSS;
- odloča o drugih zadevah iz svoje pristojnosti na podlagi teh Pravil ZSS, Pravil GZS-ZPN in Statuta GZS.

16. člen

Zbor članov ZSS se mora sestati najmanj enkrat letno.

Zbor članov sklicuje predsednik Upravnega odbora ZSS, v njegovi odsotnosti ali nezmožnosti ali pa v primeru, da predsednik UO noče sklicati Zbora članov, podpredsednik Upravnega odbora ali katerikoli trije člani Upravnega odbora skupaj. Vsi člani ZSS so hkrati člani Upravnega odbora ZSS.

Zbor članov izmed svojih članov na predlog sklicatelja izvoli tričlansko delovno predsedstvo, ki vodi Zbor članov.

Zbor članov se mora sklicati v 30 dneh, če to zahteva:

- Upravni odbor ZSS ali
- najmanj 1/4 vseh članov, vpisanih v register članov na dan zahteve.

17. člen

Zbor članov je sklepčen, če je na njem prisotnih več kot 1/2 vseh članov, vpisanih v register članov.

V primeru, da ni prisotno zadostno število članov, se pričetek seje Zbora članov odloži za 15 minut. Po preteku tega časa je Zbor članov sklepčen, če je prisotna najmanj 1/5 vseh članov, vpisanih v register članov. V primeru, da se član UO ZSS ne more udeležiti seje lahko pooblasti drugega člana UO ZSS ali pošlje svojega pooblaščenca.

18. člen

Pri izvajanju pristojnosti Zbora članov ima vsak predstavnik člana en glas.

Kot predstavnik člana šteje zakoniti zastopnik člana, vpisan v sodni register, ali druga oseba, ki se veljavno izkaže s pisnim pooblastilom zakonitega zastopnika člana.

Sklepi Zbora članov se sprejemajo z navadno večino glasov navzočih članov, razen v primerih iz 1., 5. in 6. alineje 15. člena, kjer se odločitev sprejme z 2/3 večino glasov navzočih članov, pri čemer mora biti prisotnih vsaj 1/5 vseh članov.

IV/2 Upravni odbor ZSS

19. člen

Upravni odbor ZSS je izvršilni organ ZSS in vsi predstavniki članov ZSS so hkrati člani UO ZSS. V tem primeru niso potrebne volitve, v kolikor pa pride do spremembe pravila, da so vsi člani ZSS tudi člani UO ZSS potem je potrebno izvesti volitve po spodnjih pravilih. Mandat predsednika in podpredsednika traja štiri leta in sta po prenehanju mandata lahko ponovno izvoljena.

Člane Upravnega odbora ZSS voli Zbor članov ZSS na volilnem zboru. Pri kandidiranju se prvenstveno upošteva enakomerna regionalna zastopanost članstva ZSS, poudarek pri kandidiranju pa je tudi na pripravljenosti kandidatov za aktivno delo v Upravnem odboru ZSS.

Predloge za kandidate za člane UO ZSS zbira, od razpisa volilne seje Zbora članov do vsaj tri dni pred volilnim Zborom članov, strokovna služba ZPN in jih posreduje na Zboru članov ZSS. Kandidiranje je možno tudi na sami volilni seji Zbora članov ZSS. Volitve članov UO ZSS so tajne, v kolikor je kandidatov več kot je predvideno število članov UO ZSS. V primeru zaprte volilne liste se o celotni listi glasuje javno.

V primeru tajnih volitev so izvoljeni tisti kandidati, ki prejmejo največ glasov prisotnih članov na volilni seji Zbora članov.

20. člen

Upravni odbor ZSS se konstituira takoj po končani volilni seji Zbora članov ZSS.

V primeru, da članu Upravnega odbora članstvo v GZS, ZPN ali ZSS preneha, mu preneha tudi članstvo v Upravnem odboru. Nadomesti ga drug član ZSS, izvoljen na Zboru članov ZDNP.

Zbor članov ZSS lahko razreši člana Upravnega odbora ZSS pred potekom mandata iz sledečih razlogov:

- če odstopi;
- če ravna v nasprotju s programom dela ZSS;
- če krši določbe Pravil ZSS in ostalih aktov ZSS, ZPN in GZS.

Pri odločanju ima vsak član Upravnega odbora en glas. V primeru, da je na Upravnem odboru zaradi sodega števila navzočih članov Upravnega odbora glasovanje neodločeno, odloča glas predsednika Upravnega odbora.

21. člen

Upravni odbor ZSS opravlja sledeče naloge:

- voli in razrešuje predsednika Upravnega odbora;
- na predlog predsednika imenuje in razrešuje podpredsednika Upravnega odbora;
- obravnava in določi predlog Pravil ZSS in sprememb Pravil ter ju pošlje Zboru članov ZSS v sprejem;
- obravnava in sprejema predloge gradiv in odločitev za Zbor članov ZSS;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog programa dela in predlog finančnega načrta ZSS;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog poročila o delu in finančnega poročila ZSS za preteklo leto;
- določi predlog posebne članarine ZSS ali posebnih interesnih prispevkov članov za delovanje ZSS;
- pripravlja predloge aktov in sklepov ZSS ter jih posreduje v sprejem Zboru članov;
- ustanovi posebna začasna delovna telesa oz. strokovne skupine in imenuje njihove člane;
- pripravlja in sprejema stališča do posameznih vprašanj iz zakonodaje in jih posreduje ustreznim državnim organom;
- opravlja druge naloge v skladu s temi Pravili, programom dela za posamezno leto in zadolžitvami Zbora članov ZSS.

22. člen

Upravni odbor sklicuje in vodi seje predsednik Upravnega odbora. Sklic Upravnega odbora lahko zahteva vsak član Upravnega odbora. Upravni odbor se lahko sestane tudi na dopisni seji, pri čemer mora biti volja posameznega člana Upravnega odbora ustrezno evidentirana, seja pa zaključena v roku treh delovnih dni.

Upravni odbor se sestaja po potrebi, načeloma se sestaja štirikrat letno, najmanj pa dvakrat letno.

Zapisnik seje Upravnega odbora s sklepi piše strokovna služba ZPN, podpiše ga predsednik Upravnega odbora.

IV/3 Predsednik Upravnega odbora ZSS

23. člen

Predsednika Upravnega odbora ZSS izvolijo člani Upravnega odbora izmed sebe z večino glasov prisotnih članov na konstitutivni seji UO ZSS.

V primeru, da je na Upravnem odboru prisotnih sodo število članov in dva kandidata prejmeta enako število glasov, se določi predsednika Upravnega odbora z žrebom.

Mandat predsednika Upravnega odbora je vezan na mandat Upravnega odbora in traja štiri leta. Predsednik Upravnega odbora je po poteku mandata lahko ponovno izvoljen.

Predsednik Upravnega odbora ZSS sme uporabljati naziv »Predsednik ZSS«.

24. člen

Predsednik Upravnega odbora ZSS:

- vodi in predstavlja ZSS;
- predlaga Upravnemu odboru imenovanje podpredsednika;
- sprejema odločitve o organizacijskih in ostalih vprašanjih v skladu s programom dela ZSS ter v skladu z akti ZSS, ZPN in GZS;
- sklicuje seje Upravnega odbora in skupaj s strokovno službo ZPN pripravlja gradiva za seje Upravnega odbora;
- predlaga Upravnemu odboru sklic Zbora članov ZSS in skupaj s strokovno službo ZPN pripravlja gradiva za seje Zbora članov ZSS;
- vodi izvrševanje programa dela in nadzira izvrševanje finančnega načrta ZSS v okviru finančnega načrta ZPN;
- opravlja še druge naloge v skladu s Pravili ZSS ter s sklepi Upravnega odbora in Zbora članov ZSS.

25. člen

Predsednika Upravnega odbora ZSS lahko Upravni odbor predčasno razreši, če:

- je članstvo njegove družbe v ZSS iz kateregakoli razloga prenehalo;
- je sam izrazil to željo zaradi osebnih razlogov;
- na podlagi mnenja večine članov UO ZSS ali Zbora članov ZSS ni vodil Upravnega odbora v skladu s sprejetimi akti ZSS, ZPN ali GZS ter ni deloval v skladu s sprejetimi programi dela in finančnimi načrti ZPN.

IV/5 Začasna delovna telesa

26. člen

Upravni odbor ZSS ali Zbor članov ZSS lahko imenujeta tudi posebna začasna delovna telesa oziroma strokovne skupine za obravnavo in pripravo sklepov ter stališč ZSS glede posameznih zakonskih ali drugih problemov s področja upravljanja in razpolaganja s nepremičninami ter ostalih dejavnosti na nepremičninskem področju. Ugotovitve pošlje strokovna skupina v sprejem UO ZSS ali Zboru članov ZSS. V izjemnih primerih, zaradi časovne stiske, lahko o direktnem posredovanju stališč in predlogov strokovne skupine odloča predsednik UO ZSS, administrativno-tehnično pa izvede strokovna služba ZPN.

Mnenja in stališča ZSS, ki se tičejo tudi drugih dejavnosti v okviru ZPN ali GZS, se usklajujejo tudi z ustreznimi organi ZPN in GZS, zaradi usklajenega nastopa pred državnimi organi.

V. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA DELO ZSS

27. člen

Sredstva za delo ZSS se zagotavljajo:

- iz dela članarine za ZPN;
- iz posebne članarine, če je o tem sprejet sklep na organih ZSS;
- iz plačil za opravljene storitve članom in ostalim;
- iz namensko zbranih sredstev za posebne akcije zainteresiranih članov ZSS;
- iz subvencij, dotacij in drugih virov.

Višina članarine GZS in ZPN je sprejeta in določena s sklepom ustreznih organov GZS in GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami. Uporaba dela članarine ZPN za namene dejavnosti ZSS se uporabi v okviru možnosti in usklajenega delovnega in finančnega programa tako ZPN kot ZSS. Uporaba ostalih pridobljenih sredstev je v pristojnosti UO ZSS. Ta posebno pridobljena sredstva in njihova poraba se vodijo na posebnem stroškovnem mestu v okviru GZS in ZPN, za kar je zadolžen direktor ZPN, odobritve za uporabo teh sredstev pa daje predsednik UO ZSS v okviru sprejetega finančnega načrta ZPN.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

28. člen

Pravila ZSS so sprejeta, če za njih glasuje več kot polovica prisotnih predstavnikov članov na Zboru članov ZSS, pri čemer ima vsak član en glas.

Spremembe in dopolnitve Pravil ZSS se sprejemajo po enakem postopku kot Pravila ZSS.

29. člen

Ta Pravila ZSS začnejo veljati z datumom sprejema na Zboru članov ZSS.

Imenovanja organov v skladu s temi Pravili ZSS se opravijo takoj po sprejemu na način, ki ga določi Zbor članov ZSS.

Datum: 29 .01. 2013

Predsednik ZSS:
Dušan Gorenčič