

Na podlagi Statuta Gospodarske Zbornice Slovenije, 35. člena Pravil o organiziranosti in delovanju GZS ZPN–Zbornice za poslovanje z nepremičninami so člani ZUN na Zboru članov ZUN dne 16.01.2012 in 17.06.2015 sprejeli naslednja

**PRAVILA**  
**o organiziranosti in delovanju**  
**GZS-ZPN Zdrúženja upravníkov nepremíčin**

**I. TEMELJNE DOLOČBE**

1. člen

GZS-ZPN Zdrúženje upravníkov nepremíčin (v nadaljevanju: ZUN) 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

ZUN se ustanavlja zaradi:

- boljše povezanosti vseh gospodarskih subjektov, ki delujejo na področju upravljanja z nepremičninami;
- organiziranega delovanja na področju zagotavljanja večje strokovnosti dela upravníkov nepremíčin;
- ustvarjanja boljšega ugleda upravníkov nepremíčin;
- sprejema novega Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami;
- lažjega uveljavljanja svojih interesov pred državnimi organi in organi lokalnih skupnosti;
- učinkovitejšega nastopanja in predstavljanja v javnih medijih;
- zagotavljanja boljše kvalitete opravljanja storitev upravníkov nepremíčin;
- boljše informiranosti o dogajanju na nepremičninskem in stanovanjskem področju.

3. člen

ZUN ni pravna oseba, ampak interesno združenje upravníkov nepremíčin, ki v okviru GZS in ZPN samostojno zastopa interese svojih članov.

4. člen

Ime združenja je: GZS-ZPN Zdrúženje upravníkov nepremíčin.

Skrajšana označba imena je: ZUN.

Sedež ZUN je v Ljubljani.

5. člen

ZUN lahko ima tudi svoj logotip, ki ga uporablja na dokumentih skupaj z logotipom GZS in ZPN.

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

### 7. člen

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

- je član GZS-ZPN;
- izpolnjuje pogoje po zakonodaji, ki ureja upravljanje nepremičnin;
- dejansko opravlja dejavnost upravljanja nepremičnin;
- podpiše pristopni obrazec o včlanitvi v ZUN.

### 8. člen

Pravice članov so:

- aktivna in pasivna volilna pravica v organe ZUN;
- uporaba logotipov ZUN, ZPN, GZS in CEPI;
- dajanje pobud in predlogov v zvezi s sprejemanjem zakonov in podzakonskih aktov, zlasti na nepremičninskem in stanovanjskem področju, s katerimi se uveljavlja vpliv članov ZUN in zagotavlja boljša kakovost storitev;
- sodelovanje pri pripravi stališč in predlogov ZUN;
- uporaba storitev ZUN;
- informiranost glede vseh pomembnih vprašanj s področja delovanja ZUN.

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

### 9. člen

Obveznosti članov so:

- izvajanje sprejetih sklepov in spoštovanje določil Pravil ZUN, Pravil ZPN in Statuta GZS;
- spoštovanje Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu Kodeks);
- izmenjava informacij za potrebe izvajanja dejavnosti in uresničevanja interesov članov;
- skrb za dobro ime in ugled ZUN;
- stalno izobraževanje in seznanjanje z aktualnimi spremembami zakonodaje, ki se tiče dejavnosti upravljanja z nepremičninami;
- sporočanje sprememb kontaktnih podatkov;
- redno plačevanje članarine GZS, ZPN in ZUN, če je ta posebej dogovorjena in sprejeta.

### 10. člen

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

## 11. člen

Članstvo v ZUN preneha s/z:

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

Član lahko kadarkoli s pisno izjavo izstopi iz ZUN s tem, da mora predhodno poravnati vse svoje obveznosti, ki jih ima do ZUN, 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 ZUN

## 12. člen

Naloge ZUN so:

- spremljanje zakonodaje ter dajanje pobud in predlogov za spremembe zakonodaje, ki neposredno ali posredno vpliva na upravljanje nepremičnin, na stanovanjsko gospodarstvo in stanovanjsko politiko;
- sodelovanje pri pripravi in sprejemanju zakonov ter drugih predpisov s področja upravljanja nepremičnin, 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 ZUN v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami ter sodelovanje z drugimi nevladnimi organizacijami s teh področij;
- zastopanje in usklajevanje interesov članov ZUN 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 ZUN;
- sprejemanje in spremljanje izvajanja Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju nepremičnin;
- izvajanje javnih pooblastil, ki jih država eventualno poveri ZUN;
- 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 ZUN.

## IV. ORGANIZACIJA IN ORGANI ZUN

## 13. člen

Organi ZUN so:

- Zbor članov ZUN;
- Upravni odbor ZUN;
- Komisija ZUN za presojo kršitev Kodeksa;

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

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

#### **IV/1 Zbor članov ZUN**

##### **14. člen**

Zbor članov je najvišji organ ZUN.

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

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

##### **15. člen**

Zbor članov ZUN:

- voli delovno predsedstvo Zbora članov;
- sprejema Pravila ZUN ter njegove spremembe in dopolnitve ter druge splošne akte ZUN;
- na volilni seji voli člane Upravnega odbora ZUN;
- voli Komisijo ZUN za presojo kršitev Kodeksa;
- sprejema program dela in finančni načrt ZUN;
- sprejema letno poročilo o delu in poročilo o izvajanju finančnega načrta ZUN;
- sprejme Kodeks dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami ter njegove spremembe in dopolnitve;
- sprejme Pravilnik o organizaciji in delu Komisije ZUN za presojo kršitev Kodeksa;
- določi višino posebne članarine ZUN na predlog Upravnega odbora ZUN;
- imenuje začasna delovna telesa ZUN;
- odloča o drugih zadevah iz svoje pristojnosti na podlagi teh Pravil ZUN, Pravil GZS-ZPN in Statuta GZS.

##### **16. člen**

Zbor članov ZUN se mora sestati najmanj enkrat letno.

Zbor članov sklicuje predsednik Upravnega odbora ZUN, 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.

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

##### **17. člen**

Zbor članov je sklepčen, če je na njej 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 30 minut. Po preteku tega časa je Zbor članov sklepčen, če je prisotna najmanj 1/5 vseh članov, vpisanih v register članov.

#### 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 ZUN

#### 19. člen

Upravni odbor ZUN je izvršilni organ ZUN in ima 9 članov. Mandat članov traja štiri leta in so po prenehanju mandata lahko ponovno izvoljeni.

Člane Upravnega odbora ZUN voli Zbor članov ZUN na volilnem zboru. Pri kandidiranju se prvenstveno upošteva enakomerna regionalna zastopanost članstva ZUN, poudarek pri kandidiranju pa je tudi na pripravljenosti kandidatov za aktivno delo v Upravnem odboru ZUN. Predlagani oz. evidentirani kandidati morajo podati pisno soglasje h kandidaturi.

Predloge za kandidate za člane UO ZUN zbira, od razpisa volilne seje Zbora članov do vsaj tri dni pred volilnim Zborom članov, strokovna služba ZPN in jih posreduje na Zboru članov ZUN. Kandidiranje je možno tudi na sami volilni seji Zbora članov ZUN. Volitve članov UO ZUN so tajne, v kolikor je kandidatov več kot je predvideno število članov UO ZUN. 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 ZUN se konstituira takoj po končani volilni seji Zbora članov ZUN.

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

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

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

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 ZUN opravlja sledeče naloge:

- voli in razrešuje predsednika Upravnega odbora;
- na predlog predsednika imenuje in razrešuje podpredsednika Upravnega odbora;
- obravnava in določi predlog Pravil ZUN in sprememb Pravil ter ju pošlje Zboru članov ZUN v sprejem;
- obravnava in sprejema predloge gradiv in odločitev za Zbor članov ZUN;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog programa dela in predlog finančnega načrta ZUN;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog poročila od delu in finančnega poročila ZUN za preteklo leto;
- določi predlog posebne članarine ZUN ali posebnih interesnih prispevkov članov za delovanje ZUN;
- določi predlog besedila Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami;
- določi predlog Pravilnika o organizaciji in delu Komisije ZUN za presojo kršitev Kodeksa;
- pripravlja predloge aktov in sklepov ZUN 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 ZUN.

## 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 ZUN**

## 23. člen

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

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 ZUN in traja štiri leta. Predsednik Upravnega odbora je po poteku mandata lahko ponovno izvoljen.

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

## 24. člen

Predsednik Upravnega odbora ZUN:

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

## 25. člen

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

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

### IV/4 Komisija ZUN za presojo kršitev Kodeksa

## 26. člen

Komisija ZUN obravnava kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri upravljanju z nepremičninami, odloča o odgovornosti članov ZUN, kršiteljem izreka ukrepe in deluje v skladu z določili Kodeksa in Pravilnika o organizaciji in delu Komisije ZUN.

### IV/5 Začasna delovna telesa

## 27. člen

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

Mnenja in stališča ZUN, 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 ZUN**

### **28. člen**

Sredstva za delo ZUN se zagotavljajo:

- iz dela članarine za ZPN;
- iz posebne članarine, če je o tem sprejet sklep na organih ZUN;
- iz plačil za opravljene storitve članom in ostalim;
- iz namensko zbranih sredstev za posebne akcije zainteresiranih članov ZUN;
- 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 ZUN se uporabi v okviru možnosti in usklajenega delovnega in finančnega programa tako ZPN kot ZUN. Uporaba ostalih pridobljenih sredstev je v pristojnosti UO ZUN. 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 ZUN v okviru sprejetega finančnega načrta ZUN.

## **VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **29. člen**

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

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

### **30. člen**

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

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

Predsednica ZUN:  
Vera Zevnik