

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 22.09.2016) in Sklepa o ustanovitvi Združenja družb za nepremičninsko posredovanje na ustanovni skupščini ZDNP, dne 23.06.2009, so člani ZDNP na Zborih članov ZDNP v Ljubljani, dne 30.08.2011, 17.09.2013, 18.05.2015, 18.05.2017, 17.05.2018 in 14.09.2023 sprejeli naslednja

PRAVILA **o organiziranosti in delovanju** **GZS-ZPN Združenja družb za nepremičninsko posredovanje**

I. TEMELJNE DOLOČBE

1. člen

GZS-ZPN Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (v nadaljevanju: ZDNP) 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

ZDNP se ustanavlja zaradi:

- boljše povezanosti vseh gospodarskih subjektov, ki delujejo na področju posredovanja v prometu z nepremičninami;
- organiziranega delovanja na področju zagotavljanja večje strokovnosti dela nepremičninskih posrednikov;
- ustvarjanja boljšega ugleda nepremičninskih družb;
- lažjega uveljavljanja svojih interesov pred državnimi organi;
- učinkovitejšega nastopanja in predstavljanja v javnih medijih;
- večjega varstva naročiteljev in tretjih oseb pri posredovanju v prometu z nepremičninami;
- zagotavljanja boljše kvalitete opravljanja storitev nepremičninskih družb;
- boljše informiranosti o dogajanju na nepremičninskem področju.

3. člen

ZDNP ni pravna oseba, ampak interesno združenje družb za nepremičninsko posredovanje, ki v okviru GZS in ZPN samostojno zastopa interese svojih članov.

4. člen

Ime združenja je: GZS-ZPN Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

Skrajšana označba imena je: ZDNP

Sedež ZDNP je v Ljubljani.

5. člen

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

ZDNP ima v okviru spletnih strani GZS in ZPN tudi svoj podportal in registrirano svojo domeno www.zdnp.si, vse dostopno članom in drugim zainteresiranim uporabnikom spleta. Del spletnih strani se lahko zapre za nečlane.

II. ČLANSTVO, PRAVICE IN OBVEZNOSTI ČLANOV

6. člen

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

7. člen

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

- je član GZS-ZPN;
- izpolnjuje pogoje po zakonodaji, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
- dejansko opravlja dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami;
- podpiše pristopni obrazec o včlanitvi v ZDNP.

8. člen

Pravice članov so:

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

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

9. člen

Obveznosti članov so:

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

10. člen

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

11. člen

Članstvo v ZDNP preneha s/z:

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

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

12. člen

Naloge ZDNP so:

- spremljanje zakonodaje ter dajanje pobud in predlogov za spremembe zakonodaje, ki neposredno ali posredno vpliva na nepremičninsko posredovanje, delovanje na nepremičninskem trgu, na stanovanjsko gospodarstvo in stanovanjsko politiko;
- sodelovanje pri pripravi in sprejemanju zakonov ter drugih predpisov s področja nepremičninskega posredovanja, stanovanjskega gospodarstva in stanovanjske politike ter oblikovanje stališč in predlogov k predlogom predpisov s tega področja;
- spremljanje in obravnavanje problematike na področju kupoprodaje nepremičnin ter oddajanja stanovanj in poslovnih prostorov v najem;
- oblikovanje stališč in predlogov glede stanovanjske politike na podlagi analiz in ocen stanja nepremičninskih transakcij na celotnem območju in posameznih območjih Republike Slovenije;
- spremljanje in obravnavanje problematike na področju gradnje in prenove nepremičnin na celotnem območju Republike Slovenije;
- zbiranje analitičnih podatkov s teh področij;
- sodelovanje med člani in strokovna pomoč s področja delovanja članov;
- nudenje potrebnih informacij, pomembnih za poslovne odločitve svojih članov;
- sodelovanje in predstavljanje interesov članov ZDNP v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami ter sodelovanje z drugimi nevladnimi organizacijami s teh področij;
- zastopanje in usklajevanje interesov članov ZDNP pri državnih organih, na željo članov pa tudi pri organih lokalnih skupnosti;
- zastopanje in usklajevanje interesov članov pri zavarovalnicah, medijih, internetnih portalih in drugih skupnih poslovnih partnerjih članov ZDNP;
- sprejemanje in spremljanje izvajanja Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami;
- izvajanje javnih pooblastil, ki jih ZDNP poveri država;
- članstvo v mednarodnih strokovnih združenjih in organizacijah;
- 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 ZDNP.

IV. ORGANIZACIJA IN ORGANI ZDNP

13. člen

Organi ZDNP so:

- Zbor članov ZDNP;
- Upravni odbor ZDNP;
- Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami;
- Začasna delovna telesa, ki jih ustanovi Zbor članov ZDNP ali Upravni odbor ZDNP.

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

IV/1 Zbor članov ZDNP

14. člen

Zbor članov je najvišji organ ZDNP.

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

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

15. člen

Zbor članov ZDNP:

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

16. člen

Zbor članov ZDNP se mora sestati najmanj enkrat letno.

Zbor članov sklicuje predsednik Upravnega odbora ZDNP, 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 lahko na podlagi posebnega sklepa vodi Direktor ZPN. V tem primeru je delovno predsedstvo zadolženo za nadzor nad potekom zbora in potrditev zapisnika.

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

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

Če Predsednik Zbora članov ne skliče, ga mora sklicati Direktor ZPN na zahtevo predlagatelja iz prejšnjega odstavka.

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

Zbor članov se lahko sestane tudi na daljavo s pomočjo komunikacijske tehnike. V takšnem primeru se na začetku seje sprejme sklep o načinu glasovanja članov, ki so prisotni na daljavo, upošteva tehične možnosti. V primeru dvoma se lahko zahteva, da se vsak prisoten član do posameznega sklepa posebej opredeli.

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.

IV/2 Upravni odbor ZDNP

19. člen

Upravni odbor ZDNP je izvršilni organ ZDNP in ima najmanj 7 in največ 11 članov. Mandat članov traja štiri leta in so po prenehanju mandata lahko ponovno izvoljeni. Mandat članov UO ZDNP je vezan na mandat UO ZPN.

Člane Upravnega odbora ZDNP voli Zbor članov ZDNP na volilnem zboru. Kandidate lahko predlaga vsak član ZDNP, predlagani oz. evidentirani kandidati pa morajo h kandidaturi podati pisno soglasje. Nepremičninska družba, ki jo kandidat predstavlja, mora biti imetnica certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba.

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

V primeru, da članu Upravnega odbora članstvo v GZS, ZPN ali ZDNP preneha ali kot član Upravnega odbora odstopi, mu članstvo v Upravnem odboru preneha. Članu UO ZDNP članstvo preneha tudi v primeru, da nepremičninska družba, ki jo v UO ZDNP predstavlja, ne pridobi certifikata Zaupanja vredna nepremičninska družba do izteka veljavnosti certifikata za preteklo poslovno leto. Prenehanje mandata v tem primeru nastopi z ugotovitvenim sklepom UO ZDNP.

V primerih iz prejšnjega odstavka člana UO ZDNP, ki mu je prenehal mandat nadomesti drug član ZDNP, in sicer tisti, ki je bil na listi kandidatov za Upravni odbor ZDNP naslednji po številu prejetih glasov, kar s sklepom ugotovi UO ZDNP.

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

- če ravna v nasprotju s programom dela ZDNP;
- če krši določbe Pravil ZDNP in ostalih aktov ZDNP, ZPN in GZS,
- če se v posameznem koledarskem letu udeleži manj kot polovice rednih sej.

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 ZDNP opravlja sledeče naloge:

- voli in razrešuje predsednika Upravnega odbora;
- na predlog predsednika imenuje in razrešuje podpredsednika Upravnega odbora;
- obravnava in določi predlog Pravil ZDNP in sprememb Pravil ter ju pošlje Zboru članov ZDNP v sprejem;
- obravnava in sprejema predloge gradiv in odločitev za Zbor članov ZDNP;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog programa dela in predlog finančnega načrta ZDNP;
- na predlog predsednika Upravnega odbora obravnava in določi predlog poročila o delu in finančnega poročila ZDNP za preteklo leto;
- določi predlog posebne članarine ZDNP ali posebnih interesnih prispevkov članov za delovanje ZDNP;
- določi predlog besedila Kodeksa;
- določi predlog Pravilnika o organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami;
- pripravlja predloge aktov in sklepov ZDNP ter jih posreduje v sprejem Zboru članov;
- redno objavlja podatke o delu ZDNP v skladu z veljavnimi predpisi;
- ustanovi posebna začasna delovna telesa oz. strokovne skupine in imenuje njihove člane;
- opravlja druge naloge v skladu s temi Pravili, programom dela za posamezno leto in zadolžitvami Zbora članov ZDNP.

22. člen

Seje Upravnega odbora sklicuje in vodi predsednik Upravnega odbora, ki lahko za to pooblasti tudi Direktorja ZPN. 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. Pri glasovanju na dopisni seji lahko člani UO ZDNP glasujejo ZA ali PROTI oz. se lahko glasovanja VZDRŽIJO. Če član UO ZDNP ne glasuje v roku se šteje, da ni oddal glasovnice.

Upravni odbor se lahko sestane tudi na daljavo s pomočjo komunikacijske tehnike. Člani Upravnega odbora se v takšnem primeru na začetku seje dogovorijo na kakšen način glasujejo člani, ki so na seji prisotni na daljavo, upoštevaje tehnične možnosti. V primeru dvoma se lahko zahteva, da se vsak prisoten član do posameznega sklepa posebej opredeli.

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 ZDNP

23. člen

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

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 ZDNP. Predsednik Upravnega odbora je po poteku mandata lahko ponovno izvoljen.

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

24. člen

Predsednik Upravnega odbora ZDNP:

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

25. člen

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

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

IV/4 Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

26. člen

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnava vprašanja, prošnje za pojasnila oziroma usmeritve in prijave kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami ter na podlagi tega izdaja načelna mnenja, stališča, priporočila in pojasnila o vprašanjih, povezanih z vsebino Kodeksa.

Komisija tudi predlaga spremembe Kodeksa, v kolikor ugotovi pomanjkljiva določila, ki otežujejo delo Komisije, oblikuje predloge za dopolnitev Kodeksa z novimi poslovnimi običaji in dopolnitvijo obstoječih poslovnih običajev z namenom pospeševanja razvoja in napredka stroke ter sodeluje z upravnimi organi, inšpekcijskimi organi, sodišči in drugimi organizacijami, kadar ti obravnavajo primere kršitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami

Pri svojem delu Komisija ZDNP ravna v skladu z določili Kodeksa in Pravilnika o organizaciji in delu Komisije ZDNP.

IV/5 Začasna delovna telesa

27. člen

Upravni odbor ZDNP ali Zbor članov ZDNP lahko imenujeta tudi posebna začasna delovna telesa oziroma strokovne skupine za obravnavo in pripravo sklepov ter stališč ZDNP glede posameznih

zakonskih ali drugih problemov s področja nepremičninskega posredovanja ter ostalih dejavnosti na nepremičninskem področju. Ugotovitve pošlje strokovna skupina v sprejem UO ZDNP ali Zboru članov ZDNP. V izjemnih primerih, zaradi časovne stiske, lahko o direktnem posredovanju stališč in predlogov strokovne skupine odloča predsednik UO ZDNP, administrativno-tehnično pa izvede strokovna služba ZPN.

Mnenja in stališča ZDNP, 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 ZDNP

28. člen

Sredstva za delo ZDNP se zagotavljajo:

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

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

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

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

30. člen

Pravila ZDNP stopijo v veljavo naslednji dan po sprejetju na Zboru članov.

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

Predsednik ZDNP:
Branko Potočnik