

Kaj vse je pomembno pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine

Sabinca Gorenc, Feniks Nepremičnine, d. o. o.

Članica ZPN-Združenja družb za nepremičninsko posredovanje

Nakup ali prodaja nepremičnine sta vse prej kot preprosta, zato je več kot priporočljivo, da to zaupate izkušeni nepremičninski agenciji. Za čim bolj tekoč nepremičninski posel smo nepremičninske družbe in izkušeni posredniki iz Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pripravili nekaj koristnih napotkov in smernic, ki jih navajamo v nadaljevanju.

Po zakonu o nepremičninskem posredovanju je pogoj za začetek posredovanja nepremičninske družbe sklenitev pogodbe. Njen podpis je naročiteljeva zavestna in svobodna odločitev, s katero se delo nepremičninskega posrednika šele dobro začne. S podpisom pogodbe prevzamemo odgovornost, da naročitelja in tretjo osebo varno in s čim manj stresa pripeljemo do cilja. Na tej poti so velikokrat ovire in neljube situacije, ki pa se jih trudimo preprečiti in urediti, s čimer naročitelju prihranimo marsikatero stresno situacijo v že tako stresnem poslu. Moramo pa se zavedati, da delo nepremičninskega posrednika ni le sklepanje poslov, vodenje ogledov, preverjanje dokumentacije, ampak veliko več. Občasno se počutimo kot odvetniki, mediatorji, socialni delavci in motivatorji, predvsem pa smo opora strankam, saj se same morda ne bi znašle v stiski. Prav zato je treba z vsako nepremičnino, njenim lastnikom in kupcem ravnati individualno, ne samo strokovno, ampak predvsem z zelo veliko odgovornosti in občutkom za človeka. Še kako se zavedamo, da nepremičnina ni le objekt, ampak je zgodba s spomini, ki jih stranka pušča za sabo, zato je treba z njo ravnati spoštljivo.

Nepremičninska družba se s pogodbo zaveže, da si bo prizadevala naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo pogajala za sklenitev prodajne oziroma najemne pogodbe. Osnova za izdajo računa za posredniško plačilo je opravljena storitev, torej sklenjena pogodba. S tem nastopi tudi naročiteljeva obveznost za plačilo. Glede na navedeno je jasno, da se plača le uspešno opravljeno delo. S tem pa v nepremičninski praksi pri profesionalnih in korektnih družbah delo še zdaleč ni končano.

Seznam del, nalog in obseg predpisov za izvajanje te dejavnosti je obsežen, predvsem po določbah zakona o nepremičninskem posredovanju. Za dobro izpeljan nepremičninski posel so nujne dolgoletne izkušnje, specialno strokovno znanje, kar posrednik pridobi z izobraževanjem za pridobitev licence nepremičninskega posrednika, rednimi dopolnilnimi izobraževanji, ogledi in natančnimi pregledi nepremičnine, kar velikokrat odkrije razhajanje med dejanskim in zabeleženim stanjem, in podobno. Tak obseg storitve pa ni primerljiv z znanjem, ki je potrebno za pripravo primerne listine za sklenitev pravnega posla. Nepremičninske družbe so zavezane, da v primeru posredovanja v prometu z nepremičninami, listino o pravnem poslu (prodajno/najemno pogodbo ipd.) pripravi diplomirani pravnik, odvetnik ali notarska pisarna, ki torej v vsakem primeru sodeluje v delu izpeljave celotne storitve nepremičninskega posredovanja.

Po uspešno opravljenem delu se najdejo tudi taki naročniki, ki poskušajo na različne načine doseči, da bi družbi poravnali le dejanske stroške. Kadar ali dokler posrednik ni uspešen, pa je

to njegovo poslovno tveganje. To je seveda zelo poenostavljeno razumevanje. Če bi to veljalo in bi bile nepremičninske družbe upravičene do dejanskih stroškov po ceniku, bi morale biti upravičene do njihove povrnitve tudi, kadar pogodba ni sklenjena. Plačilo po uspehu, izraženo v odstotkih, ko je družba upravičena do plačila za posredovanje le v primeru sklenjene pogodbe, s tem pokriva tudi tveganje. Plačilo za posredovanje je po veljavnem zakonu omejeno na največ štiri odstotke prodajne vrednosti, kar je praktično najnižje v Evropi. Velikokrat se primerjamo z zahodno Evropo, tam pa je praksa plačila pet ali šest odstotkov pogodbene vrednosti.

Posredniki imamo veliko izkušenj z bujno domišljijo strank pri iskanju načinov, da bi se izognile obveznostim po sklenjeni pogodbi o posredovanju. Če jim ne uspe, seveda postanejo zelo »nezadovoljne« z nepremičninsko družbo oz. posrednikom.

Strankam smo nepremičninski posredniki večino časa na voljo tudi zunaj delovnega časa, konec tedna ali med prazniki. Če je treba, smo aktivni ves dan in tudi pozno v noč. Biti nepremičninski posrednik ni le služba, ampak kar življenjski slog, ki ga moraš imeti rad. Zahteva pa tudi nenehno izpopolnjevanje, izobraževanje, zelo dobro poznavanje različnih tipov ljudi in njihovih želja, da je stranko mogoče tudi slišati, ne le poslušati. Naše največje zadovoljstvo sta zadovoljna stranka in njen občutek hvaležnosti. Velikokrat tudi po opravljenem poslu ostanemo prijatelji in nas z veseljem priporočijo drugim.

Kdor ta poklic opravlja srčno, mu noben denar ne more poplačati hvaležnosti zadovoljnih strank, ki jo izrazijo ob uspešno izpeljanem poslu. Večina nas dela po priporočilu. Ustanovili smo tudi Združenje družb za nepremičninsko posredovanje, v katerem svoje znanje nenehno nadgrajujemo, se izobražujemo, podpiramo, stremimo k izboljšanju nepremičninskih družb in posrednikov ter skrbimo, da delamo v korist strank in po kodeksu dobrih poslovnih običajev. Zato želimo spodbuditi stranke, naj se pred sodelovanjem z nepremičninsko družbo ali nepremičninskim posrednikom pozanimajo in preverijo, ali je podpisnik kodeksa dobrih poslovnih običajev, kako dolgo že opravlja ta poklic, ali je član Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in ali je član Gospodarske zbornice Slovenije.

Pomembno pa je tudi, da se zavedamo, da so v vsakem poklicu tudi ljudje, ki svojega dela ne opravljajo z veseljem, vestno in profesionalno. Seveda pa si želimo in si prizadevamo, da bi nas bilo čim več odgovornih in strokovnih.

Občasno se v različnih medijih pojavljajo članki, komentarji ali osebne izkušnje, v katerih je izražen le en pogled, kar pa nikakor ni objektivno poročanje o dogajanju na trgu nepremičnin. Žal v njih avtorji pogosto navajajo le pavšalne ocene z zelo pristranskim pogledom, kar pa škoduje panogi, z laičnimi nasveti pa lahko tudi potrošniku.