

Zakaj nepremičninski posrednik

Karmen Vidmar, Media nepremičnine, d. o. o., Ljubljana,
član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V Sloveniji je trenutno 2018 licenciranih nepremičninskih posrednikov, ki so vpisani v imenik pri Ministrstvu za okolje in prostor RS. Konkurenca med njimi je za tako majhen trg, kot je Slovenija, precej huda. Dodatno dejstvo, ki kaže na še večjo konkurenčnost, pa je, da se povprečen državljan samo enkrat ali mogoče dvakrat v življenju odloči za prodajo nepremičnine, na katero smo Slovenci precej čustveno navezani.

Ko se odločite za prodajo nepremičnine, lahko to naredite sami ali pa zaupate izkušenim posrednikom. Lastniki, ki jo prodajajo sami, imajo mogoče »srečo« in vse poteka brez večjih zapletov. Kaj pa, kadar nastanejo? Velikokrat se prodajalci ali kupci nepremičnin obrnejo na posrednike, ko je problem že nastal, in včasih je zadeva rešljiva, včasih pa zaradi neznanja nastane velika škoda, ki je na koncu lahko večja, kot bi bil strošek plačila za posredovanje nepremičninskemu posredniku.

V večini primerov je za take prodajalce ali kupce nepremičnin težava prav plačilo za posredovanje. Prodajajo ali kupujejo nepremičnino za 50.000, 100.000 evrov ali več, pa je težava plačilo dveh ali štirih odstotkov? Ob tem, da se naročnik z najemom nepremičninskega posrednika reši vseh bremen in skrbi ter preloži odgovornost za posel nanj. Plačilo za posredovanje, ki znaša največ štiri odstotke (saj je omejeno z Zakonom o nepremičninskem posredovanju), običajno vsebuje vsa svetovanja strankam, tržno oceno vrednosti nepremičnine, oglaševanje, vse ogleda, pripravo in preverbo dokumentacije o nepremičnini, celoten postopek prodaje nepremičnine (od pogajanja o ceni do davčnega svetovanja in priprave dokumentacije za FURS in notarja, primopredaje in vpisa v zemljiško knjigo).

Posredniki imamo izkušnje, znanje in se zavedamo, da je prodaja nepremičnine odgovoren posel, zato prihranimo marsikatero skrb ali stres. Poleg tega imamo zavarovano odškodninsko odgovornost, kar je dodatna varnost za naročnika in tretjo osebo

Tudi ko se vam pokvari avto, ga verjetno odpeljete na popravilo k pooblaščenim serviserjem in oni prevzamejo odgovornost, da se lahko brezskrbno vozite v vseh razmerah. Pa gre pri popravilu avtomobila običajno za veliko manjše zneske.

Katero znanje in veščine torej odlikujejo kakovostnega nepremičninskega posrednika? Za strokovni izpit, ki je pogoj za pridobitev licence, moramo nepremičninski posredniki v skladu s standardi osnovnega znanja poznati zakonodajo, ki vključuje precejšnje poznavanje prava. Prav tako smo se skladno z Zakonom o nepremičninskem posredovanju dolžni dopolnilno usposabljeni vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov.

Posredniki vam poleg strokovnosti in izkušenj pomagamo tudi pri čustvenih trenutkih, s katerimi se srečujejo večinoma fizične osebe pri prodaji ali nakupu. Prodajalci so lahko na svoje nepremičnine čustveno navezani, kupci pa za nakup po navadi dajo vse svoje prihranke. Tako smo posredniki večkrat v vlogi terapevta, mediatorja, detektiva, psihologa, davčnega svetovalca ...

In kako izbrati pravega nepremičninskega posrednika? Običajno po priporočilih, če pa nimate nikogar, ki bi vam priporočil dobrega, nas lahko najdete na spletu. A tu velja pazljivost. Ljudje smo različni in žal je tudi med nepremičninskimi posredniki nekaj takih, ki iščejo le hiter zaslužek, ob tem pa prepogosto obljublajo nemogoče. Seveda zaradi vseh velikih pričakovanj in obljub sledi razočaranje.

Da se temu izognete, priporočamo, da preverite posrednika in nepremičninsko družbo. Nepremičninski posredniki imamo licenco, smo vpisani v imenik in imamo zavarovano odškodninsko odgovornost. Dodatna prednost, ki kaže še večjo strokovnost, je to, da je nepremičninska družba članica pri ZDNP (Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri Gospodarski zbornici Slovenije) in podpisnik Kodeksa dobrih poslovnih običajev.

Priporočamo, da se z »izbranim« posrednikom pogovorite in sami presodite, ali je zaupanja vredna oseba, ima potrebno znanje, je suveren ... Veščina posrednikov je zblíževanje stališč, želja, zmožnosti in potreb vpletenih strank. Cilj odgovornega posrednika je kakovostno opravljena storitev in zadovoljstvo vseh udeleženih strank, ki se običajno konča s primopredajo ključev, nasmeški in veseljem.