

Na posvetu tudi o nepremičninskem posredovanju

V Portorožu je bil 27. in 28. novembra letos posvet Poslovanje z nepremičninami, na katerem je bil tudi program sekcije za nepremičninsko posredovanje.

Program je bil razdeljen v tri sklope, začel pa se je z nagovorom predsednika UO Združenja družb za nepremičninsko posredovanje – ZDNP Branka Potočnika, ki je na kratko predstavil delo združenja v letu 2014 in ga ocenil kot uspešnega.

Predstavil je aktivnosti v ZDNP na vseh področjih dela nepremičninskih posrednikov. V začetku leta 2014 je bil organiziran sestanek z Zvezo potrošnikov Slovenije za sodelovanje pri smiselni spremembi zakona o nepremičninskem posredovanju. ZPS je ZDNP pohvalila za delo z opažanjem, da se raven dela nepremičninskih posrednikov dviguje.

ZDNP je sodeloval tudi z Ministrstvom za infrastrukturo in prostor v zvezi s sprejetjem energetskega zakona (EZ-1). Na pobudo združenja je bilo uvedeno prehodno obdobje za izrekanje glob v primeru nenavajanja energetskih kazalnikov pri oglaševanju nepremičnin in neizročitve EI pred sklenitvijo prodajne/najemne pogodbe kupcu/najemniku.

Po sprejetju energetskega zakona sta bili organizirani dve okrogli mizi oziroma izobraževanje o energetskih izkaznicah v Ljubljani in Mariboru, sodelovali pa so predstavniki Ministrstva za infrastrukturo in prostor, Zavoda za raziskavo materiala in konstrukcij (ZRMK), upravnikov ter izdelovalcev energetskih izkaznic, udeležilo pa se ju je 133 slušateljev.

Prav tako sta bili v juniju in septembru organizirani dve delavnici nepremičninskih posrednikov o kodeksu dobrih poslovnih običajev in splošnih pogojih poslovanja ter posredniški pogodbi.

V okviru UO ZDNP so posamezne delovne skupine izvajale dejavnosti obveščanja in ozaveščanja stroke in javnosti o delu in praksi nepremičninskih družb in posrednikov.

V prvem sklopu sekcije za nepremičninsko posredovanje sta sledila pregled dobre in slabe prakse ter predstavitev dela komisije za presojo kršitev kodeksa. Obravnavane so bile najpogostejše kršitve kodeksa, ki jih je predstavil predsednik komisije, Robert Geisler.

Komisija ZDNP skrbi za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami tako, da skrbi za dosledno spoštovanje kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, obravnava posamezne kršitve in njihove vzroke, sprejema v zvezi s tem ukrepe v skladu s kodeksom, sodeluje s častnim sodiščem pri GZS, upravnimi organi, sodišči in drugimi organizacijami v primeru kršitev kodeksa.

Predsednik komisije je v tem prvem delu programa predstavil tudi delo komisije ZDNP s pregledom in primeri dobre in slabe prakse, ki jo komisija obravnava.

V drugem delu posveta je bila okrogla miza na temo EZ-1 in energetska izkaznica tik pred iztekom prehodnih obdobj. Gostje so bili Matjaž Valenčič, Zenenergija, d. o. o., Marjana Šijanec Zavrl, Gradbeni institut ZRMK, d. o. o., Branko Potočnik, INSA, d. o. o., predsednik UO ZDNP, član UO ZPN, mag. Erik Potočar, Ministrstvo za infrastrukturo, moderator pa Vasilij Krivec s Financ.

Gostje okrogle mize so ugotovili, da so energetske izkaznice v zadnjem letu in pol na veliki preizkušnji, predvsem glede zakonskih podlag, ki še ne urejajo zadovoljivo vseh primerov, v katerih je energetska izkaznica potrebna. Največja težava je še vedno večstanovanjski stavbni fond, bolj natančno večstanovanjske stavbe s skupnim ogrevalnim sistemom. Ministrstvo je konec oktobra 2014 dalo v javno obravnavo nov pravilnik o metodologiji izdelave in izdaje energetskih izkaznic stavb, ki bo začel veljati decembra 2014 in naj bi poenostavil izdelavo energetskih izkaznic.

Potočnik, ki je predstavljal stališča nepremičninskih posrednikov, pa je opozoril na zelo kratek čas od sprejetja novega pravilnika do izteka prehodnega obdobja za izdelavo energetskih izkaznic. To velja predvsem za posamezne enote v večstanovanjskih stavbah s skupnim ogrevalnim sistemom in v takem primeru je predlagal možnost izdelave merjene energetske izkaznice. Po izteku prehodnega obdobja bodo namreč lastniki nepremičnin, ki sodelujejo v prometu z nepremičninami, sankcionirani, če ne bodo zagotovili pri oglaševanju energetskih kazalnikov oziroma pred sklenitvijo pravnega posla izročili izkaznice kupcu/najemojemalcu.

Tema tretjega sklopa programa posveta Poslovanje z nepremičninami v sekciji za nepremičninsko posredovanje je bila trženje nepremičnin in storitve posredovanja.

V začetku zadnjega sklopa programa je predsednik uprave Hranilnice LON Teodor Žepič predstavil uspešno odobritev financiranja nepremičnin. V nadaljevanju pa je posrednikom Lucie Pokorna iz podjetja IPROM, d. o. o., predstavila sodobno obliko oglaševanja – uporabo internetnega trženja in nove pristope k trženju na socialnih omrežjih.

Zelo pomembno pri spletnem oglaševanju je zavedanje, kdo je ciljna skupina, ki ji je oglaševanje namenjeno, kaj ji lahko ponudimo in kje na spletu jo lahko dosežemo. Z dobrim razumevanjem svoje ciljne skupine se lahko pripravi premišljena spletna marketinška strategija, ki odpira vrata boljšemu in uspešnejšemu poslovanju.

Za piko na i je fotograf Peter Hribar predstavil nepremičninskim posrednikom pomen fotografije pri trženju nepremičnin in jim zaupal primere dobre in slabe prakse s krajšim tečajem digitalne fotografije.

Posvet je sekcija za nepremičninsko posredovanje sklenila s Katjo Bizjak iz Peskovnika, ki je zelo slikovito predstavila pomen prvega vtisa na stranko in kaj je treba storiti, da postanemo v tem čim boljši.

Petindvajseti posvet Poslovanje z nepremičninami je bil uspešen, kar so pokazale tudi ankete udeležencev.

Tanja Tučič

članica UO ZDNP