

Kako izberete »svojega« nepremičninskega posrednika?

Uspešno sodelovanje z nepremičninsko družbo oz. nepremičninskim posrednikom lahko vaš nepremičninski posel, bodisi da želite nepremičnino prodati, kupiti, jo oddati ali najeti, močno pospeši, vam omogoči boljšo kupčijo ter vam prihrani čas, energijo in denar. Pri tem se seveda takoj postavi vprašanje, kako izbrati takšnega nepremičninskega posrednika, s katerim boste uspešno sodelovali. Glede na dejstvo, da gre pri nepremičninskem posredovanju pogosto za zelo osebno zadevo, ki je močno povezana tudi s čustvi, je izbira pravega posrednika res pomembna.

Preverite licenco

Delo nepremičninskega posrednika lahko v Sloveniji opravlja le oseba, ki doseže višješolsko izobrazbo (6. stopnja katere koli smeri) in ki uspešno opravi strokovni izpit, na osnovi katerega si pridobi licenco za opravljanje poklica nepremičninskega posrednika. Čeprav brez licence v Sloveniji torej ni možno opravljati tega poklica, vam priporočamo, da preverite, ali ima posrednik nepremičninske družbe, s katero nameravate sodelovati, opravljen strokovni izpit in pridobljeno licenco. Strokovni izpit je zelo obsežen in vključuje poznavanje naslednjih pomembnejših tematik: osnove stvarnega prava, obligacijsko pravo – splošni del, pogodbe, zemljiško knjigo, notarske listine pri nepremičninskem posredovanju, stanovanjsko zakonodajo, zakon o nepremičninskem posredovanju, davčno ureditev prometa z nepremičninami, osnove ekonomike nepremičninskega trga, finančno poslovanje nepremičnin, osnove vrednotenja nepremičnin, urejanje prostora, graditev objektov in evidentiranje nepremičnin.

Preden se odločite za sodelovanje, spoznajte več družb

Da bi izbrali pravega posrednika zase, potrebujete čim več informacij, na osnovi katerih se boste lahko odločili. Preden se dokončno odločite za nepremičninskega posrednika (družbo), obiščite in spoznajte več družb. Preverite ponudbo družb na internetu in natančno preglejte njihove predstavitve ter aktualne oglaševane nepremičnine. Bodite pozorni na morebitne specialnosti družbe, morda se družba posebej uspešno ukvarja s prodajo oz. nakupom določenega tipa nepremičnine, ki tudi vas zanima (npr. enostanovanjskih hiš), ali pa so morda specialisti za določeno območje (ki vas zanima) ipd. Natančno preglejte tudi dosedanje izkušnje in reference družb. Po mnenju nekaterih avtorjev je pomembno, da je družba iz istega okolja kot nepremičnina, ki jo vi želite prodati ali kupiti, po mnenju drugih pa to ni tako pomembno. Vsekakor velja preveriti, ali družba lokacijo, ki vas zanima, pozna, in ali že ima kakšno podobno referenco. O izkušnjah z nepremičninskim agentom ali družbo povprašajte tudi svoje znance, prijatelje in sorodnike. Morda vam lahko kdo od njih priporoči kakšno nepremičninsko družbo.

Natančno se pozanimajte o načinu dela nepremičninske družbe in plačilnih pogojih

Ko boste naredili ožji izbor nekaj nepremičninskih družb, lahko preidete na naslednjo stopnjo. Najbolj neposreden vtis o družbi dobite, če se za prvi sestanek dobite v prostorih družbe. Okolje, v katerem delajo ljudje in osebni stik vam bosta lahko o zaposlenih povedala zelo veliko. V tej fazi izbire je še posebej pomembno, da se čim bolj natančno pozanimate o načinu dela družbe, njihovem pristopu k prodaji oz. nakupu (najemu, oddaji) in o plačilnih pogojih. Podrobno vprašajte, kakšni so pogoji poslovanja, kolikšno naj bi bilo plačilo za storitve in na kakšen način

družba običajno dela. Če boste, da bi posel pospešili, sodelovali z več nepremičninskimi družbami hkrati, vprašajte za oceno stroškov, ki bi jih bilo treba poravnati tistim družbam, ki ne bodo sklenile posla. Vsaka družba, s katero boste sklenili pogodbo o nepremičninskem posredovanju, bo namreč zagotovo izvedla kar nekaj storitev (pregled pravnega, dejanskega stanja, oglaševanje, izvedba ogledov ipd.), posel posredovanja, za katerega pa bo plačana po pogodbi, pa bo sklenila le ena. Družbo oz. nepremičninskega posrednika prosite tudi, če lahko za priporočilo stopite v stik s katero od njihovih prejšnjih strank, ki vam bo lahko o sodelovanju z družbo dala pomembne informacije.

Strokovna združenja in Kodeks dobrih poslovnih običajev

Priporočamo vam tudi, da ob izbiri nepremičninske družbe oz. agenta povprašate, ali je družba včlanjena oz. aktivna v katerem koli strokovnem združenju ter če je podpisnica zaveze Kodeksu dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Morda se to komu zdi na prvi pogled nepomembno, vendar pa ta vključenost in aktivnost kažeta, kakšen odnos ima družba do stroke. Z večjo verjetnostjo lahko sklepate, da se v takšni družbi redno seznanjajo z novostmi, se izobražujejo in skrbijo za ustrezno raven storitve. Pomembna je tudi zaveza k spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Nepremičninske družbe, podpisnice te zaveze, si prizadevajo za višjo kakovost in strokovnost svojih storitev. Strankam pa sodelovanje s temi agencijami omogoča, da, če ocenijo, da družba krši Kodeks, to prijavijo Komisiji za kršitev kodeksa. Komisija obravnava kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev, poslovne morale in poklicne etike članom GZS Združenja družb za nepremičninsko posredovanje v prometu z nepremičninami, odloča o odgovornosti članov in izreka kršiteljem (članom ZDNP) ukrepe v skladu s pravilnikom. Če Komisija ugotovi, da ima prijavljena kršitev zakonske znake prekrška, lahko prijavo posreduje ustreznim inšpekcijskim službam. Komisija pri obravnavanju kršitev sodeluje tudi s Častnim sodiščem pri GZS, upravnimi organi, inšpekcijskimi organi, sodišči in drugimi organizacijami. Seznam članic ZDNP in podpisnic zaveze Kodeksu najdete na www.zdnp.si.

Z nepremičninskim posrednikom se morate tudi osebno ujeti

Ob izbiri svojega posrednika pa ne pozabite tudi na to, da je za uspešno sodelovanje poleg strokovnosti, vestnosti in zavzetosti posrednika pomemben tudi osebni stik in ujemanje. Zagotovo boste lažje komunicirali in sodelovali z osebo, s katero boste lahko vzpostavili pristen odnos in za katero verjamete, da bo razumela vaša pričakovanja. Tako kot pri drugih osebnih storitvah je tudi pri nepremičninskem posredovanju za uspešen posel potrebno obojestransko zaupanje.

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje