

Kako prepoznate dobrega nepremičninskega posrednika?

V življenju se vsakdo vsaj enkrat znajde v položaju, ko mora na tak ali drugačen način »poslovati« z nepremičnino. Bodisi jo kupuje, prodaja, menja ali pa se morda želi celo ukvarjati z investiranjem v nepremičnine. V mnogih državah že velja, da v življenju potrebuješ dobrega zdravnika, odvetnika, finančnega svetovalca in dobrega nepremičninskega posrednika. Slednji ima lahko velik vpliv na kakovost vašega bivanja pa tudi na donosnost vaših nepremičninskih investicij.

Približno četrtnina sodeluje z nepremičninskimi družbami

Po nekaterih podatkih naj bi se v Sloveniji za sodelovanje z nepremičninsko agencijo odločalo približno 20 - 25 % vseh, ki sklepajo nepremičninski posel. Ta odstotek Slovence uvršča nekam na sredino med ostale evropske države. Po javno objavljenih podatkih naj bi se prebivalci ZDA in Kanade pogosteje odločali za sodelovanje z nepremičninskimi posredniki. Npr. v Kanadi manj kot 5 % ljudi nepremičnino prodaja samih. Evropejci z nepremičninami več poslujemo sami, odstotek pa se od države do države močno razlikuje.

Zakaj k nepremičninskemu posredniku, če sploh?

Temeljni razlog za sodelovanje z nepremičninsko družbo oz. posrednikom so pričakovanja, da bo posel, ne glede na to, ali gre za nakup in /ali prodajo, sklenjen hitreje, da bo potrebno bistveno manj našega truda in časa, da bo poslovanje pravno varno, da bomo dosegli najugodnejšo ceno, da pri tem ne bomo naredili napake in da bomo na koncu vsi zadovoljni.

Po letih nepretrganih rasti, ko je vsaka nepremičnina v Sloveniji prinesla super donos, se zdaj položaj spreminja, trg se diverzificira. Za uspešno poslovanje z nepremičninami, je treba o nepremičninah, četudi gre le za nepremičnino za lastno uporabo, vedeti veliko več, kot je bilo treba vedeti prej.

Kaj lahko vključuje storitev nepremičninskega posrednika?

Nepremičninski posrednik mora najprej spoznati tako dejansko kot tudi pravno stanje nepremičnine. Vsak posrednik oz. nepremičninska družba je dolžna temeljito preveriti pravno stanje nepremičnine, lastninsko stanje, ali npr. napol dograjena hiša ustreza gradbenemu dovoljenju, ali novogradnja ima uporabno dovoljenje, in stranko ter tretjo osebo seznaniti z vsemi tveganji, ki izhajajo iz morebitnega neurejenega pravnega stanja nepremičnine. Posrednik je dolžan tudi tretjo osebo seznaniti s ključnimi lastnostmi nepremičnine, prav tako pa je dolžan opozoriti na vse napake in pomanjkljivosti, ki jih odkrije pri dejanskem pregledu nepremičnine. Dober posrednik stranki priskrbi čim bolj popolno gradivo o nepremičnini, npr. slike, opise, video posnetke, tlorise... ter ugotovi informacijsko, telekomunikacijsko in komunalno opremljenost nepremičnine.

Nepremičninski posrednik stranki lahko svetuje pri pripravi nepremičnine na prodajo. Če stranka želi, predlaga in utemelji predlagano ceno, pripravi ustrezno strategijo oglaševanja, nepremičnino ali potrebo po njej oglašuje, organizira in vodi ogleda potencialnih kupcev nepremičnine. Glede na dogovor s stranko lahko sodeluje pri pogajanjih za sklenitev posla. Nepremičninski posrednik lahko za vas izpelje celoten pravni posel, pripravi predpogodbo in pogodbo, ki jo mora pri nepremičninski družbi obvezno pripraviti diplomirani pravnik. Zaradi varnosti in jamstva za stranke lahko nepremičninski posrednik ponudi tudi uporabo fiduciarnega računa. Nepremičninski posrednik lahko stranko vodi tudi pri davčnih postopkih vse do overitve podpisov pri notarju. Ob zaključku nakupa/prodaje lahko sodeluje pri primopredaji nepremičnine in pri postopku prenosa lastništva nepremičnine. Po zakonu morajo imeti nepremičninske družbe sklenjena zavarovanja za odškodninsko odgovornost ob morebitni škodi, ki bi nastala zaradi pravne ali stvarne napake, na

katero stranke nepremičninski posrednik ni opozoril. Če se odločite za sodelovanje z nepremičninsko družbo, vam mora posrednik ob podpisu predložiti zavarovalno polico, cenik storitev, predviden obseg storitev ter natančen pregled pogojev sodelovanja.

Kaj mora storiti nepremičninski posrednik, preden stopi v posel?

Preden nepremičninska družba oz. posrednik začne sklepati posel, si mora pridobiti vso potrebno dokumentacijo, s katero pride že na ogled nepremičnine. Tu gre za podatke GURS-a (Geodetske uprave RS), zemljiškoknjižni izpisek, pozanimati se mora o morebitnih hipotekah na nepremičnino, izvršbah in drugih ovirah za izvedbo posla, urediti mora drugo potrebno dokumentacijo, če npr. nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo, pridobiti si mora gradbeno oz. uporabno dovoljenje pri novogradnjah in morebitno drugo tehnično dokumentacijo. Nepremičninski posrednik je stranki dolžan razložiti, kako bo nepremičninski posel potekal, kakšne so davčne dajatve pri prodaji in ali so za konkreten projekt pomembne še kakšne druge okoliščine (služnosti, mejne nepremičnine, prostorski načrt, spremembe namembnosti zemljišč itd.). Preden začne sklepati posel, vas je dolžan tudi informirati o višini plačila za posredovanje, in kako se bo, če se bo, to plačilo delilo. Vse vpletene strani mora opozoriti na morebitne ugotovljene napake pri nepremičnini. Nepremičninski posrednik je stranki dolžan posredovati tudi informacije o stroških bivanja v nepremičnini, npr. višino mesečnih stroškov ogrevanja, višino obratovalnih stroškov, stroške rezervnega sklada idr.

Česa nepremičninski posrednik ne sme početi?

Nepremičninski posrednik ne sme kršiti dobrih poslovnih običajev, ki so zelo pregledno navedeni v novem Kodeksu Združenja družb za nepremičninsko posredovanje v GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami (na spletni strani www.zdnp.si si lahko preberete celotni Kodeks in pogledate seznam vseh nepremičninskih družb, podpisnic zaveze Kodeksu). Na noben način in v nobeni vsebini ne sme zavajati strank ali jim zamolčati pomembnih podatkov oz. okoliščin, ne sme posredovati, če ne pozna pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, ne sme oglaševati nepremičnine, če zanjo nima sklenjene pogodbe o posredovanju. In da, če se sami niste obrnili na nepremičninsko agencijo, ampak ste se le javili na oglas, posrednik od vas ne sme zahtevati, da podpišete pogodbo o posredovanju. Pri ogledu podpišete le potrdilo o ogledu nepremičnine, na katerem so navedeni osnovni pogoji prodaje, podatki o nepremičnini in podatki o obiskovalcu. Potrdila o ogledih so namenjena vodenju evidenc o ogledih in zagotavljanju varnosti prodajalcev.

Kakšen je torej dober nepremičninski posrednik?

Kartica s številko pridobljene licence, s katero se izkaže nepremičninski posrednik, je le nujen pogoj za opravljanje posredniškega poklica, ki je sicer zelo multidisciplinaren. Dober posrednik mora poznati gradbeno stroko, nepremičninsko pravo, davčne predpise, ocenjevanje in cene nepremičnin, biti mora celo malo arhitekt oz. notranji oblikovalec. Predvsem pa mora biti dober »psiholog«, da prepozna naše potrebe in nam pomaga najti rešitve, ki so najbolj ustrezne za nas in jih včasih niti sami ne poznamo ali pa jih ne znamo izraziti.

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje