

KLJUB STANDARDOM, O VELIKOSTI NEPREMIČNINE VSAK PO SVOJE

Zakonska določila o oglaševanju nepremičnin

Oglaševanje nepremičnin je v našem pravnem redu za nepremičninske družbe in investitorje posebej urejeno. Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPoSr) v 16. členu navaja pravila za oglaševanje nepremičnin, ki so predmet posredovanja oziroma jih oglašujejo investitorji. »Nepremičninska družba (enako velja tudi za investitorje – op. a.) mora pri oglaševanju ... v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove, velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.« V primeru kršitev zakon predpisuje globo v višini od 12.500 do 250.000 EUR.

Zakon predvideva, da družba pri oglaševanju nepremičnine navede vse prej naštetu, ne določa pa natančno, kaj posamezni pojmi pomenijo. Med oglaševalcem in tistim, ki mu je oglas namenjen, tako prihaja do nerazumevanja in nejasnosti, včasih celo do občutka zavajanja. Zmedo povzroča še dejstvo, da se zakonska določila nanašajo le na oglaševanje nepremičninskih družb in investitorjev, za fizične osebe pa pravila in zahteve niso postavljene. Namen zakonodajalca je bil doseči večjo jasnost in enoumnost. Ob tem pa se v praksi kaže, da je zakon premalo natančen. Do nejasnosti prihaja predvsem pri pojmi lokacija in velikost nepremičnine. Postavljajo se vprašanja, ali gre v primeru lokacije za navedbo naslova, naselja ali samo kraja. Največ različnih razlag, nejasnosti in posledično vprašanj pa se pojavlja glede velikosti nepremičnine. Pri poslovanju se srečujemo z več pojmi: uporabna površina, neto tlorisna, ogrevalna, bruto... površina. Dejansko je edina površina, ki je standardizirana in hkrati dostopna v javnih evidencah, t.i. neto tlorisna površina.

»Velikost« nepremičnine ni dorečena

Geodetska uprava RS (GURS) vodi kataster stavb, v katerem so navedene uradne velikosti nepremičnin, določene po ISO standardu. Ta je bil v Sloveniji sprejet leta 2000 in je zamenjal jugoslovanski standard (JUS-C.U2.100) iz leta 1966. V praksi še vedno prihaja do zmede pri uporabi izrazov po standardih in množenju površin s faktorji glede na vrsto prostora in njegov položaj v stavbi (mansarda, balkon, klet itd.). Različne uporabe, tako strokovne kot nestrokovne, pogosto povzročajo nesporazume. Da bi se temu izognili, se nepremičninski posredniki v večini primerov odločajo za objavo t.i. neto tlorisne površine. To je edini uradni in v katastru dostopen podatek o »velikosti« nepremičnine, ki ga je po predpisanem standardu izračunal odgovorni strokovnjak (projektant, geodet ali geometer). Za ostale podatke o velikosti nepremičnine, dostopne v katastru, je odgovoren lastnik nepremičnine. Ta je bil ob popisu nepremičnin dolžan posredovati podatek o uporabni površini nepremičnine in velikosti dodatnih prostorov (kleti, balkoni itd.).

Navedbo neto tlorisne površine v medijskih oglasih priporoča tudi Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami. S to tematiko se je posebej ukvarjal tudi Strokovni svet ZDNP za dobre poslovne običaje v prometu z nepremičninami, ki je sprejel mnenje, da nepremičninski posrednik in/ali nepremičninska družba nista dolžna ponovno opraviti meritev nepremičnin. Na podlagi načela zaupanja lahko nepremičninski posrednik in nepremičninska družba uporabita podatke iz katastra stavb kot javne evidence, ki jo vodi državni organ, če so bili ti podatki vpisani v upravnem postopku evidentiranja nepremičnine in so bili vpisani v kataster stavb na podlagi elaborata, ki ga je izdelal pooblaščen geodet, pri čemer naj je tak elaborat podlaga za ustanovitev in vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi. Pri daljšem opisu

nepremičnine je vsekakor priporočljivo, da je velikost v oglasu natančneje pojasnjena (velikost balkona, kleti, uporabne površine pri mansardah ...).

Neto tlorisna površina po ISO standardu

Po ISO standardu 9836, ki natančno določa definicije in računanje indikatorjev površine, je neto tlorisna površina površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, in se določi za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove, itd. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave. V neto površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor.

Različna razumevanja v praksi

Večina obče javnosti izraz neto tlorisna površina razume drugače, kot jo določa standard, kar je pokazala tudi raziskava, ki jo je lani opravil Inštitut za poslovno antropologijo – JaSNO. Rezultati raziskave so bili v okviru sekcije za nepremičninsko posredovanje predstavljeni udeležencem 23. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami v Portorožu. Poglobljena raziskava z antropološkimi metodami je potekala na terenu na območju celotne Slovenije. Vključevala je raziskovanje komuniciranja med nepremičninskimi posredniki, družbami in strankami. Raziskava je zajela tako ponudnike kot povpraševalce storitev nepremičninskega posredovanja ter občo javnost. Rezultati raziskave so pokazali, da akterji v nepremičninskem poslovanju pojme razumejo zelo različno, tudi glede velikosti nepremičnin.

Večina predstavnikov nepremičninske stroke je kot velikost nepremičnine pojmovala površino, ki poleg stanovanjske površine vključuje še balkon in klet (skladno z ISO standardom). Javnost pa je, nasprotno, podatek o velikosti stanovanja razumela tako, kot da gre za površino stanovanja brez kleti ali balkona, ali pa, kot da so te površine izračunane s faktorjem.

Že neskladje pri razumevanju in uporabi podatka o velikosti nepremičnine je vodilo k nesporazumom in oteženi komunikaciji. Še več: stranke so menile, da bi se v primeru, če bi v navedeno velikost poleg velikosti stanovanja sodili tudi klet in terasa, počutile izigrane in zmanipulirane. Po besedah vodje projekta je bil komunikacijski šum zelo nazoren, raziskava pa je odkrila tudi posledice šuma, ki se kažejo v nezaupanju in nesodelovanju. Do oteženega komuniciranja je prihajalo že ob neenakem razumevanju besedišča, še več nesporazumov pa se je pojavljalo zaradi različnih vrednot, percepcij in pojmovanj.

Rešitev nesporazumov v poenotenem razumevanju in uporabi pojmov

Kot rešitev, ki bi lahko odpravila pojavljajoče se nesporazume in težave pri komuniciranju ter poenotila besedišče, je avtorica raziskave predlagala pripravo t.i. »nepremičninskega slovarja«, ki bi vključeval termine in pojme, uporabljane pri nepremičninskem poslovanju. Slovar bi vseboval razlago pojmov, tako kot so določeni v zakonu, hkrati pa bi bilo v primerih, ko prihaja do razhajanj, navedeno še njihovo razumevanje in uporaba pri najširših javnostih. Udeleženci Posveta in predstavniki nepremičninske stroke so se strinjali glede smiselnosti izdelave takšnega »slovarja«. Prav tako so se strinjali glede pregleda in kodifikacije že izoblikovanih dobrih poslovnih običajev na tem področju, s ciljem, izogniti se nesporazumom ter zagotoviti boljše sodelovanje med posredniki in njihovimi strankami.

Vesna Levstek

Članica upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami