

NEPREMIČNINSKE ZAGATE

Prvo skupno stanovanje

“Rada bi si kupila svoje prvo skupno stanovanje, saj pričakujeva naraščaj. Razmišljava o rabljenem stanovanju neke v Mariboru. Ker o nakupu nepremičnine ne veva praktično ničesar in se bojiva, da bi pri tem naletela na kakšne težave, prosiva za nasvet. Nakup bi rada opravila s posredovanjem nepremičninske agencije. Pa naju zanima, kako poteka postopek, ko stranka išče stanovanje s posredovanjem nepremičninskega posrednika. Morava podpisati pogodbo in kakšna je ta pogodba? Naju nepremičninski posrednik spremlja pri ogledih stanovanj? In kako poteka nakup stanovanja v sodelovanju z agencijo, ko bova našla primerne zase?”

Bralca Jakob in Tina iz okolice Maribora

Odgovarja Darko Ziherl, nepremičninski posrednik iz nepremičninske družbe Dodoma:



“Na kratko vam bom predstavil, kako običajno v praksi poteka nakup nepremičnine oziroma sodelovanje med kupcem, prodajalcem in nepremičninskim posrednikom. Glede na razsežnost interneta se je spremenilo tudi obnašanje kupcev. Danes je pridobivanje informacij lažje in hitrejše, saj lahko kupec večji del informacij pridobi kar doma iz naslonjača in pride v nepremičninsko podjetje z že izoblikovanimi željami in zahtevami. V določenih primerih se mu prihrani tudi ta pot, saj se lahko za ogled izbrane nepremičnine dogovorimo kar po telefonu. Če pa kupec te možnosti nima, ga seveda po prvem stiku vljudno povabimo na posvet, kjer skupaj z našimi posredniki



ugotovimo njegove želje, potrebe ter finančne sposobnosti. Seveda mora kupec posredniku posredovati čim več uporabnih informacij, saj je v tem primeru iskanje lažje in hitrejše, izognemo se pa lahko tudi izgubi časa ob kakšnemu nepotrebnemu ogledu.

Po prvem sestanku se dogovorimo, kako bo potekala komunikacija med kupcem in posrednikom, kako bo potekalo obveščanje o morebitnih novih ponudbah in kako ter kdaj bodo potekali morebitni ogledi izbranih nepremičnin. V naši družbi smo z leti uvedli sistem sodelovanja s kupci, ki se odraža v odprtem neprisiljenem sodelovanju, kar pomeni, da s kupci ne sklepamo pogodb ‘pred vrati’ in v zadnjem trenutku. Kot kupec ste brezplačno in brez obveze podpisa pogodbe vključeni v bazo naših kupcev za nedoločen čas oziroma do preklica vašega povpraševanja.

Tako se ob zanimivi ponudbi dogovorimo za ogled nepremičnine, kjer je zmeraj prisoten nepremičninski posrednik, ki vodi celoten postopek ogleda. Ta se pojavi v vlogi povezovalnega člana med kupcem in prodajalcem, posreduje pravilne in natančne informacije o pravnem ter stvarnem stanju nepremičnine, prav tako pa omogoča lažjo komunikacijo ter ustvarja manj napeto ozračje. V določenih primerih se zgodi, da kupec opravi samo en ogled in najde nepremičnino, ki mu pripraste



k srcu; takrat je lahko posrednik izredno ponosen na svoje delo, saj je pravilno ocenil vse potrebne parametre in kupcu ponudil točno to, kar potrebuje in si želi. Seveda se to ne dogaja ravno pogosto. Predvsem v zadnjem času se ob večji izbiri kupci težko odločijo, saj ne vedo, kakšna bodo prihodnja gibanja na nepremičninskem trgu. Tako se sedaj pogosteje pojavlja dvom, morda pa bom našel še kaj boljšega.

Ko kupec najde zeleno nepremičnino, lahko tako kupec kot prodajalec dejansko tudi izkoristita prednosti sodelovanja z nepremičninskim posrednikom. Velikokrat se izkaže, da brez aktivne in strokovne vloge posrednika ne bi prišlo do uspešnega zaključka posla, kajti dober posrednik vedno skuša uskladiti zelo različne interese v dobro vseh vpletenih strank. V teh trenutkih se pokažejo izkušnje, kvalitetno delo, strokovno znanje in dobra

organiziranost posrednikov kot tudi nepremičninskih podjetij. Ob uskladitvi interesov strank se ti dogovori zapišejo v obliki prodajne pogodbe, ki jih za nepremičninska podjetja pripravljajo njihovi pravniki oziroma zunanji sodelavci odvetniki. Obseg del, ki jih moramo opravljati za stranke v nepremičninskih podjetjih, predpisuje že sam zakon o nepremičninskem posredovanju. Ob sestavi pogodb posredniki uredijo še davčne postopke, usklajevanje, vezano na financiranje bank, spremembe lastništva na nepremičnini in sodelovanje pri primopredaji nepremičnine. Veliko je tudi majhnih opravil, ki jih stranke ne opazijo, vendar so nujno potrebne za nemoten potek posla. S primopredajo nepremičnine se posel običajno zaključi in s tem je tudi delo nepremičninskega posrednika končano.”

(SAV)