



# Nepremičninski posrednik

# Kolikokrat v življenju kupujete ali prodajate nepremičnino?

Običajno se posameznik z nakupom ali prodajo lastne nepremičnine sreča le nekajkrat v življenju, zato ima malo izkušenj in nujno potrebnega strokovnega znanja s tega področja.

Poslanstvo nepremičninskega posrednika je, da je v prometu z nepremičninami zaupanja vreden svetovalec, s pomočjo katerega stvari stečejo lažje, hitreje, bolj strokovno, varno in optimalno. Visoko strokovno znanje nepremičninskih posrednikov v Republiki Sloveniji zagotavlja že veljavna zakonodaja, ki je v smislu pogojev za opravljanje dejavnosti ena najbolj strogih v EU in tudi na svetu.

Nepremičninski posli pri nas niso tako običajni kot v tujini. Slovenci imamo namreč do nepremičnin poseben odnos. Na nepremičnine smo največkrat zelo osebno vezani in pogosto v isti nepremičnini preživimo vse življenje.

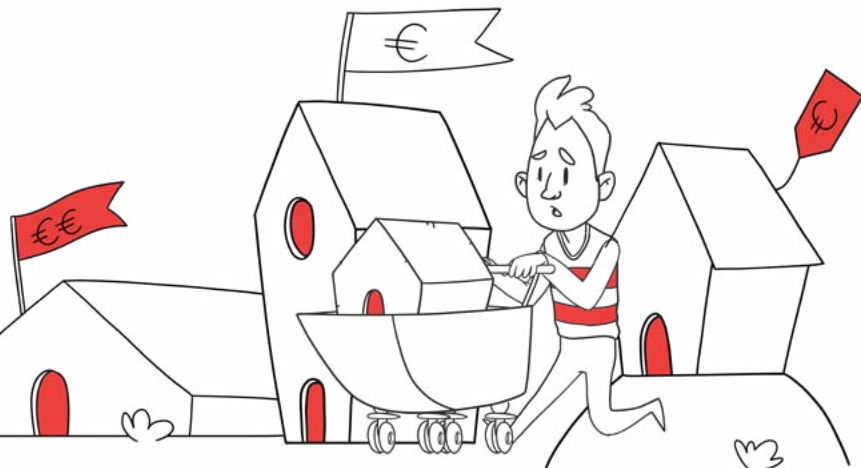
Družbe za nepremičninsko posredovanje so specializirana podjetja in posamezniki, ki imajo poleg vseh ostalih izpolnjenih pogojev za opravljanje dejavnosti zaposlene tudi nepremičninske posrednike s pridobljeno licenco za nepremičninsko posredovanje in sklenjeno zavarovanje odškodninske odgovornosti iz naslova nepremičninskih poslov. Vsi nepremičninski posredniki, ki želijo opravljati ta poklic, morajo svojo licenco obnavljati vsakih pet let.



Razmere na trgu in zakonodaja se hitro spreminjajo, zato se večina posrednikov odloči za dodatna izobraževanja izven zahtevanih okvirov. Le tako lahko zares strokovno in odgovorno svetujejo strankam, kako varno izpeljati določen nepremičninski posel.

V priloženi brošuri na kratko predstavljamo ključne značilnosti in pasti nepremičninskih poslov in pojasnjujemo razloge, zakaj je tako pomembne posle vedno smotrno zaupati strokovnjakom – nepremičninskim posrednikom. Na kratko odgovorjamo na tri glavna vprašanja:

- **Zakaj izbrati nepremičninskega posrednika?**
- **Katere so glavne nevarnosti v prometu z nepremičninami?**
- **Kako izbrati nepremičninskega posrednika?**



## ZAKAJ izbrati nepremičninskega posrednika?

V slovenskem pravnem sistemu vsakdo lahko sodeluje v prometu z nepremičninami brez sodelovanja ustreznega strokovnjaka, vendar gre za področje, ki je pravno izjemno zapleteno, hkrati pa povezano z zelo visokimi finančnimi in drugimi tveganji, zato velja pred odločitvijo o prodaji, nakupu, oddaji ali najemu nepremičnine zelo tehtno razmisliti o odločitvi. Napake v teh postopkih imajo namreč lahko neprijetne, dolgoročne in drage posledice, ki jih ni enostavno odpraviti.



*Ne učite se na napakah,  
ki vas lahko zaznamujejo  
za vse življenje, ampak  
zaupajte strokovnjakom.*

## VARNOST

Zakon o nepremičninskem posredovanju od nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov zahteva visoko stopnjo strokovnega znanja in visoke strokovne standarde pri opravljanju dejavnosti.

Med ključnimi nalogami nepremičninskega posrednika pri posredovanju v prometu z nepremičninami je treba izpostaviti **obveznost preveritve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in seznanitve vseh strank v postopku z morebitnimi pomanjkljivosti ali napakami**. Takšna obveznost za nepremičninske posrednike predstavlja visoko stopnjo odgovornosti, njihovim strankam pa na drugi strani zagotavlja enako visoko varnost v prometu z nepremičninami.

Do informacij nepremičninski posrednik pride predvsem s preučitvijo javnih evidenc in javno dostopnih podatkov. Ob tem pa razpolaga s strokovnim znanjem, da lahko pridobljene podatke tudi ustrezno interpretira.

Nepremičninski posrednik je strokovni svetovalec stranke vse do zaključka nepremičninskega posla. Prav zato je v poslih, kjer je vključen, zagotovljena ustrezna varnost. Nepremičninski posredniki namreč poznajo vse podrobnosti nepremičninskih poslov in stranke skozi postopke vodijo varno in strokovno ter skrbijo, da se na poti ne izpostavlja nepotrebnim nevarnostim.

Če nepremičninska družba v posameznem poslu prevzame tudi obveznost priprave ustrezne pogodbe (kupoprodajne, najemne ali druge), zakon jasno zahteva, da mora takšno pogodbo pripraviti oseba z ustrezno strokovno izobrazbo (univerzitetni diplomirani pravnik).

Dodatna varnost strank v postopku je zagotovljena z zakonsko obveznim zavarovanjem poklicne odgovornosti vsake nepremičninske družbe. Zavarovanje krije morebitno škodo nastalo zaradi strokovne napake pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja. Naročitelj storitve je

tako lahko prepričan, da mu bo v primeru škode, povzročene iz tega razloga, le-to povrnila zavarovalnica.

Vse navedeno stranki z veliko gotovostjo zagotavlja, da se bo s strokovno pomočjo nepremičninskega posrednika varno in brez poznejših presenečenj soočila z zahtevnimi administrativnimi in pravnimi postopki, ki jih terja nepremičninski posel.

**Če prodajate ali kupujete kolo, vas lahko storjena napaka stane nekaj deset evrov, napake v nepremičninskih poslih vam lahko vzamejo življenjske prihranke.**

## **CELOVITA STORITEV**

Z angažiranjem nepremičninskega posrednika se stranka izogne številnim zahtevnim, pa tudi malo manj zahtevnim opravilom, ki so nujna za uspešno izvedbo nepremičninskega posla, saj dobi storitev »na ključ«. Dober nepremičninski strokovnjak je namreč svoji stranki na voljo vse do prenosov razmerij z dobavitelji storitev na njeno ime, kar pomeni, da se ta lahko brezskrbno vseli v svojo novo nepremičnino in jo nemudoma začne uporabljati brez dodatnih skrbi. Nepremičninski posrednik tako prevzame izvedbo vseh ključnih nalog, ki so vključene v storitev nepremičninskega posredovanja.

Strokovnjak najprej preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine, pri čemer posebno pozornost nameni ustrezni gradbeni in drugi upravni dokumentaciji. S tem se prepriča, ali je nepremičnina sposobna prometa, in hkrati prepreči morebitna kasnejša nesoglasja ali spore z nasprotno stranko. V primeru, da dokumentacija ni ustrezna, lahko nepremičninski posrednik s svojim strokovnim znanjem poskrbi za ureditev ali pa stranko, v primeru zahtevnejših postopkov, napoti na ustreznega strokovnjaka.

Nepremičninski posrednik na podlagi izkušenj podrobno pozna vse postopke, ki jih je treba izvesti za realizacijo nepremičninskega posla, zato lahko pravočasno opozori na pripravo potrebnih dokumentov in obrazcev, poskrbi za popis števcov in pomaga tudi pri pridobivanju dokumentacije za bančno posojilo.

Na podlagi poznavanja tržnih razmer lahko nepremičninski posrednik poda precej natančno pričakovano ceno nepremičnine in na podlagi lastnosti pripravi tudi strategijo prodaje ter izbere najprimernejši način ter vrsto oglaševanja.

Zelo pomembna je vloga nepremičninskega posrednika pri pogajanjih med pogodbenimi strankami, saj s svojim znanjem, izkušnjami, poznavanjem trga in objektivnim položajem lahko bistveno vpliva na hiter in obojestransko sprejemljiv zaključek pogajanj ter sklenitev ustrezne pogodbe.

Ne gre pozabiti, da je celovita storitev, ki nam jo nudi en strokovnjak, veliko cenejša, kot če bi najeli specialiste za posamezna področja.

## UČINKOVITOST

Nepremičninski posrednik s svojimi izkušnjami lahko izjemno hitro opazi določene napake nepremičnine, pasti konkretnega nepremičninskega posla in tudi loči resne od neresnih kupcev.

Poleg tega lahko z že prej izpostavljenimi znanji v največji možni meri skrajša celoten postopek in s tem strankam v postopku prihrani čas in denar.

V dogovoru z naročnikom lahko prilagodi cilje nepremičninskega posla in v največji meri izpolni tisto, kar si od tega procesa želi. Lahko torej poskrbi za čim hitrejše ali za finančno čim bolj ugodno prodajo nepremičnine. Enako seveda velja, če dela za naročnika kot kupca, najemnika ali najemodajalca.

V nepremičninskem poslu tako lahko z minimalnim angažiranjem in majhno porabo časa stranke dosežejo maksimalno zadovoljstvo in izpolnijo svoja pričakovanja.

Strošek dobrega nepremičninskega strokovnjaka se pokrije z razliko v ceni. Ta trditev drži tako pri prodaji kot pri nakupu. Nepremičninski posrednik bo namreč poskrbel za uravnotežene pričakovanj strank v poslu in zagotovil največjo možno poštenost dosežene pogodbene cene.

Zaradi slovenske zakonodaje, ki nepremičninske strokovnjake postavlja v vlogo posrednikov, ti predstavljajo dobro in objektivno utež med interesi različnih deležnikov.

Positivne učinke posredovanja nepremičninskega posrednika lahko izkusimo kot dolgoročno korist, saj v poslu, kjer sodeluje nepremičninski strokovnjak, ni zapoznelih negativnih posledic, ki jih velikokrat doživijo stranke v poslovanju med fizičnimi osebami. Pogosto se namreč zgodi, da se napake izkažejo po nekaj letih bivanja v nepremičnini, ko spregledana nepremičninska težava pride na površje.

## **ZNANJE**

Nepremičninski posrednik se mora pri svojem delu izkazati z veljavno izkaznico nepremičninskega posrednika, ki dokazuje, da je v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju pridobil zahtevano licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.

Za pridobitev licence mora nepremičninski posrednik izkazati znanje s širokega strokovnega področja, ki je nujno za kakovostno opravljanje storitev, hkrati pa mora za podaljševanje licence skrbeti tudi za stalno strokovno usposabljanje, ki se preverja na 5 let.



Seveda lahko v nepremičninskih poslih pomagajo tudi strokovnjaki za posamezna področja, vendar pa ti ne morejo podati celostnega pogleda, ki ga lahko nudi nepremičninska družba. Nepremičninski posredniki, ki so specializirani prav za nepremičninsko področje, predstavljajo tudi zanesljivejšega partnerja kot strokovnjaki, ki pri svojem delovanju pokrivajo širok spekter različnih področij.

Nepremičninske družbe, ki so še bolj zavezane k strokovnemu izpopolnjevanju svojih posrednikov, se hkrati povezujejo tudi v Gospodarsko zbornico Slovenije – Zbornico za poslovanje z nepremičninami, v okviru katere kot člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje s povezovanjem s kolegi dnevno pridobivajo dodatna znanja in izkušnje. V okviru združenja se poleg tega redno izvajajo prostovoljna specifična dopolnilna izobraževanja, ki se oblikujejo na podlagi aktualnih potreb po znanju s strani nepremičninskih posrednikov in tako predstavljajo odlično dopolnitev znanj in kompetenc, saj zbornica poskrbi, da teme pokrivajo najbolj relevantni in kompetentni predavatelji.

Povezovanje med nepremičninskimi družbami je izjemnega pomena tudi za deljenje dobrih praks in stalen dvig kakovosti nepremičninskega posredovanja.

## **IZKUŠNJE**

S pridobljeno licenco se učenje nepremičninskega posrednika šele zares začne, ravno zaradi kompleksnosti in raznolikosti nepremičninskega posla.

Ne glede na formalno pridobljena znanja dobrega nepremičninskega posrednika ni brez ustreznih izkušenj, ki jih lahko dobi le pri praktičnem delu. Tako pridobljene izkušnje dopolnjujejo strokovna znanja in so izjemnega pomena za kakovostno izvajanje nepremičninskih poslov.

Številnih nalog ni mogoče učinkovito opravljati brez zelo dobrega poznavanja tržnih procesov, posebnosti lokalnega trga in miselnosti strank.

Nepremičninski posrednik z izkušnjami tako ne bo slepo sledil zgolj zahtevam zakonodaje, ampak se bo okoliščinam posameznega primera hitro prilagajal in stranke opozarjal na morebitne težave ter jih vodil skozi celoten postopek.

Nepremičninski posli so po svoji naravi tako zapleteni in pomembni, da za njihovo uspešno izvedbo samo znanje danes žal ne zadošča.

## **OBJEKTIVNOST**

Položaj nepremičninskega posrednika v slovenskem sistemu je specifičen, saj je na podlagi izrecnih zakonskih določb dolžan enakovredno zastopati interese vseh strank v nepremičninskem poslu. S tem pa je po drugi strani formalno zagotovljena njegova objektivnost, kar pomeni, da bo rezultat pogajanj in s tem sklenjenega posla uravnotežen v največji možni meri.

Poleg tega nepremičninski posrednik kot strokovnjak ni čustveno navezan na nepremičnino, zato ga to ne ovira pri ugotavljanju stanja in pričakovane tržne vrednosti nepremičnine. Tega se dobro zavedajo tudi kupci oziroma najemniki in zagotovila nepremičninskih posrednikov pogosteje upoštevajo bolj kot prodajalčeva oziroma najemodajalčeva ter jim tudi bolj zaupajo. Zato lahko nepremičninski posli s pomočjo nepremičninskega posrednika stežejo lažje in hitreje.

Objektivnost posrednika dodatno krepi njegovo strokovno znanje in praktične izkušnje.

Objektivnost in nevpletenost nepremičninskega posrednika lahko bistveno vplivata tudi na proces pogajanja. Ko v pogajalski proces vstopita dve fizični osebi, ki ščitita vsaka svoj interes in od tega ne odstopata, se namreč pogajanja lahko hitro neuspešno zaključijo. To pa seveda celoten postopek po nepotrebnem podaljša.

Nepremičninske odločitve so življenjskega pomena in pri takih odločitvah je pametno imeti svetovalca, na katerega se lahko zanesemo. Pri tem je ključnega pomena to, da se med stranko in nepremičninskim posrednikom splete zaupanje, da verjame v njegovo integriteto, transparentnost in strokovno znanje. Dober nepremičninski posrednik bo svoja stališča podkrepil s podatki in nam tako dokazal, da ga ne vodi lastni interes, ampak končno zadovoljstvo strank.

## ZAKONITOST

Nepremičninski posrednik bo v konkretnem poslu ves čas skrbel tudi za zakonitost, kar pomeni, da bodo dosledno upoštevani vsi predpisi. To se nanaša tako na predpise, ki so namenjeni zaščititi potrošnikov, kot tudi na tiste, ki so v korist države. V tem smislu bo poskrbel za to, da bodo plačani **vs** **obvezni davki in prispevki** in da bodo izpolnjene vse ostale obveznosti do države, ki nastanejo v posameznem poslu.

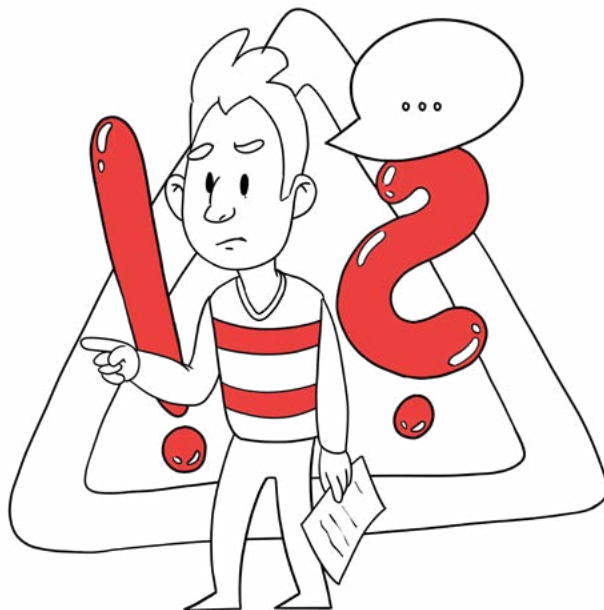
Ena od pomembnejših nalog posrednika je tudi **preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine**. Ta obveznost pa ni namenjena zgolj zagotavljanju pravne varnosti za stranke (predvsem kupca), ampak tudi vzpostavljanju zakonitega stanja nepremičnin v Republiki Sloveniji, kar že pregovorno predstavlja velik problem.

Zelo pomembna funkcija posrednika je tudi sodelovanje v državnih aktivnostih za **preprečevanje pranja denarja**. Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma namreč posredniku nalaga pomembne obveznosti, ki so usmerjene v to, da se prepreči, da bi se v nepremičninskih poslih v Sloveniji uporabljal »umazan« denar.

V vsakem primeru lahko rečemo, da sodelovanje nepremičninskega posrednika v nepremičninskih poslih ni zgolj v interesu strank, ampak tudi v interesu države in ostalih deležnikov.

## NEVARNOSTI NEPREMIČNINSKIH POSLOV

Nepremičninski posli so povezani s številnimi nevarnostmi, ki lahko v posameznem primeru predstavljajo zgolj nevarnost za mirno izvedbo postopka, pogosto pa lahko povzročijo celo veliko materialno škodo ali predstavljajo nevarnost za zdravje in življenje ljudi. Pred odločitvijo o načinu izvedbe nepremičninskega posla se moramo zato zavedati nevarnosti, ki nam lahko ob tem pretijo. Te nevarnosti pa niso zgolj teoretične, saj smo se v preteklosti pogosto srečali s takšnimi primeri. V nekaterih so za udeležene predstavljali tudi izgubo življenjskih prihrankov.



## GOLJUFIJE

Nekateri posamezniki se v nepremičninske posle podajo z namenom oškodovanja drugih in pridobitve protipravne premoženjske koristi. Skoraj po pravilu se ti v velikem loku izogibajo nepremičninskim posrednikom, saj vedo, da so ti strokovno in kazensko odgovorni za potek nepremičninskega posla in kot takšni predstavljajo bistveno oviro pri izpeljavi goljufivih namer. Iz prakse poznamo številne primere večkratne prodaje iste nepremičnine, prodaje nepremičnine s strani neupravičenih oseb, neizročitve kupnine ali neupravičenega zadržanja are ipd. Še bolj pogosti pa so primeri namernega prikrivanja lastnosti nepremičnine in njenega pravnega ter dejanskega stanja.

Ne glede na to, da so storilci za svoja ravnanja v takšnih primerih lahko ustrezno kaznovani, pa to ne pomeni, da bo oškodovancem povrnjena nastala škoda. Pogosto se namreč ti lahko za kakršnokoli povračilo denarja obrišejo pod nosom.

## NAPAKE NEPREMIČNINE

Nepremičninski posrednik nas je dolžan že na podlagi zakona opozoriti na neurejeno zemljiško knjižno stanje in na morebitne druge napake nepremičnine. Drugim udeležencem v nepremičninskih poslih pa je pogosto v interesu, da se takšne napake prikrijejo, s čimer se nasprotno stranko zavede in se doseže višja cena nepremičnine.

## VEČKRATNA PRODAJA

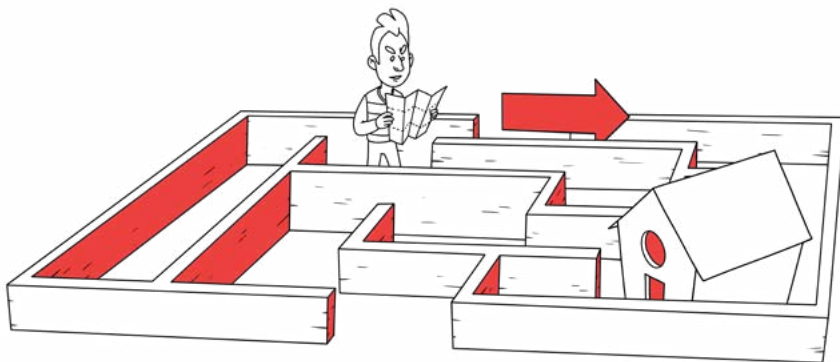
Ne glede na to, da v postopku sodeluje notar, lahko v določenih primerih še vedno pride do večkratne prodaje iste nepremičnine ali vsaj do sklepanja predpogodb za isto nepremičnino, ki jim sledi tudi vplačilo are. Zemljiškooknjižno stanje nepremičnin še vedno ni v celoti urejeno in v določenih situacijah lahko goljufi to dejstvo izkoriščajo.

ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

## OBREMENJENE NEPREMIČNINE

Prodajalci pogosto nimajo interesa, da bi kupcem celovito predstavili pravno in dejansko stanje nepremičnine, kupci pa običajno nimajo znanja, da bi to preverili sami. Pogosto se pozneje izkaže, da je kupljena nepremičnina obremenjena z različnimi stvarnimi ali civilnimi pravicami, ki bolj ali manj bistveno zmanjšujejo njeno vrednost. Tudi če se odgovornost prodajalca za skrite napake lahko dokaže, jo je običajno zelo težko uveljaviti.



## NEZAKONITE GRADNJE

Še pogostejše so situacije, v katerih imajo nepremičnine napake, ki izvirajo iz gradnje. Tako so včasih zgrajene v nasprotju z gradbeno dokumentacijo, včasih pa celo v celoti brez nje. Zelo pogosti so tudi primeri, ko so nepremičnine v času obstoja dograjene na nezakonit način oziroma brez ustreznih dovoljenj. Vse to so lahko napake, ki bistveno vplivajo na vrednost nepremičnine in na njeno zmožnost pravnega prometa v kasnejšem obdobju. Kupci običajno nimajo znanja, da bi obstoj takšnih napak preverili sami, prodajalci pa nimajo interesa, da bi jim takšno stanje odkrito predstavili.

Problematika črnih gradenj je na nek način že splošno znana, premalo pomena pa se namenja neskladnim gradnjam. Odstopanja od tehnične dokumentacije so običajno zamolčana ali predstavljena kot nebitvena. Največkrat pa se v praksi izkaže, da tovrstna odstopanja z razlogom nimajo ustrezne dokumentacije, ker jo je zaradi različnih okoliščin ter zakonskih določil tudi nemogoče pridobiti. Ko se stranka tega zave, je običajno že prepozno, vrnitev v prvotno stanje pa je lahko zahtevno, finančno potratno ali celo nemogoče.

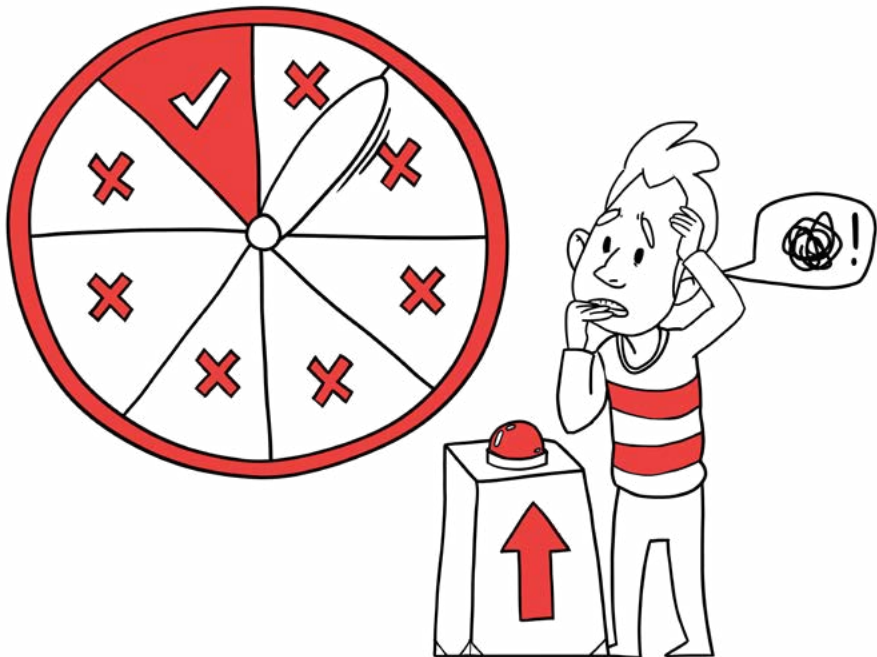
## IZGUBA DENARJA

V nepremičninskih poslih, v katerih ne sodeluje nepremičninski posrednik, je zelo velika tudi nevarnost izgube denarja, in sicer tako vplačane are ali delnih plačil kot tudi sredstev, ki so bila založena za najrazličnejše namene (plačilo stroškov, davščin ...). Fizične osebe se namreč pogosto ne zavedajo finančnih tveganj in poteka nepremičninskih poslov ter brez ustrezne pravne podlage in zavarovanj finančna sredstva izročijo nasprotni stranki. Ker pa je vrednost nepremičnin lahko zelo visoka, že izgubljena ara v višini 10 % zneska predvidene kupnine predstavlja izjemno visoko škodo.

ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

## KAKO IZBRATI NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA?





## LICENCA

Licenca je v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju pogoj za opravljanje nalog nepremičninskega posrednika. Pri prvem stiku se je dolžan tudi izkazati z izkaznico nepremičninskega posrednika, ki dokazuje, da ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov.

Pogoj za podaljševanje licence je tudi redno dodatno usposabljanje, kar zagotavlja tudi izpopolnjevanje strokovnega znanja.

Delo brez licence je v nasprotju z določbami zakona, pogosto pa predstavlja tudi delo na črno. Poleg tega v takšnih primerih ne moremo računati na ustrezno zavarovanje poklicne odgovornosti.

### **Pri prvem stiku z nepremičninskim posrednikom moramo dosledno zahtevati, da se ta izkaže z veljavno izkaznico.**

Lahko pa tudi kasneje, pred sklenitvijo dogovora, sami preverimo če je nepremičninski posrednik vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov, ki ga vodi Ministrstvo za okolje in prostor.



## KAKOVOST

Pri odločitvi o izbiri nepremičninskega posrednika je pomembno tudi to, kako kakovostno opravlja svojo dejavnost oz. če skrbi za to, da ima na voljo vse možnosti za kakovostno izvajanje dejavnosti. Na trgu namreč še vedo delujejo številni posredniki, ki temu delu svojega poslovanja ne namenjajo ustrezne pozornosti, kar negativno vpliva na njihovo učinkovitost, s tem pa tudi na zadovoljstvo njihovih strank.

**Pred izbiro nepremičninskega posrednika zato preverimo njegovo spletno stran, ga povprašamo po delovnih izkušnjah in o številu zaključenih poslov ter o specializiranih znanjih.**

ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

KAKO IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

## **OSEBNOST**

Odnos z nepremičninskim posrednikom v marsičem temelji na osebnem zaupanju in dobri komunikaciji. Zato je izjemno pomemben njegov pristop, ki mora biti profesionalen in uglajen. Pri vzpostavljanju zaupnega odnosa je lahko ključna tudi njegova karizma in komunikativnost.

**Pred dogovorom o sodelovanju se z nepremičninskim posrednikom temeljito pogovorimo, kar nam bo nedvomno pomagalo pri vzpostavitvi občutka zaupanja oziroma pri oceni, če je zaupanje možno ustrezno vzpostaviti.**

## **PRIPOROČILA**

Dober glas tudi pri nepremičninskih posrednikih seže v deveto vas. Dobre izkušnje ljudi, ki jim zaupamo, so lahko dobra iztočnica za sodelovanje z nepremičninskim posrednikom.

**Pred odločitvijo se tako pri prijateljih in znancih pozanimamo o dobrih ali slabih izkušnjah z nepremičninskimi posredniki.**

## **IZKUŠNJE**

Zelo pomemben pokazatelj sposobnosti in kakovosti nepremičninskega posrednika je tudi njegov poklicni staž. Posrednik z daljšimi izkušnjami bo namreč lažje prepoznavał pasti posameznega nepremičninskega posla in bo hitreje reševal težave, na katere bomo naleteli.

**Nepremičninskega posrednika povprašajte o letih delovnih izkušenj pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja, o številu realiziranih poslov, o številu oglaševanih nepremičnin ipd.**

## LOKALNE POSEBNOSTI

Nepremičnine so močno pogojene s posebnostmi lokalnega okolja, v katerem se nahajajo. Zato je tudi pri prometu z nepremičninami pomembno, da te posebnosti poznamo in jih znamo na ustrezen način ovrednotiti. Osebe z boljšim poznavanjem lokalnega okolja lahko bolje prepoznajo različne pasti in ovire, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Hkrati veliko bolje kot ljudje od drugod poznajo tudi značilnosti mikrolokacije nepremičnine, kot so urejenost infrastrukture, razvoj kraja, značilnosti lokalnega trga. Nenazadnje poznajo tudi številne druge strokovnjake iz lokalnega okolja, ki so lahko izjemno pomembni za uspešno izvedbo nepremičninskega posla.

**Pred izbiro nepremičninskega posrednika preverite, kje opravlja svojo dejavnost. Koristi tudi pregled njegovih oglasov.**

## SODELOVANJE MED AGENCIJAMI

Pogosto je za uspešno izpeljavo posla pomembno tudi sodelovanje med različnimi nepremičninskimi družbami, saj to zagotavlja bistveno širšo mrežo potencialnih kupcev oziroma prodajalcev. Morebitno izključevanje sodelovanja z drugimi nepremičninskimi družbami zaradi bojazni po izgubi dela plačila za posredovanje lahko predstavlja bistveno škodo za stranko, saj ta ne dobi dostopa do vseh potencialnih kupcev oziroma prodajalcev.

**Pred dogovorom z nepremičninskim posrednikom preverite, kako je naklonjen morebitnemu sodelovanju z drugimi nepremičninskimi družbami.**

## KODEKS

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami je že leta 2011 sprejelo Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, in sicer z namenom, da bi:

ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

KAKO IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

- vzpostavili in vzdrževali visoko raven kakovosti storitev nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov;
- pripomogli k zagotavljanju pravne varnosti strank v prometu z nepremičninami;
- zagotovili spoštovanje dobrih poslovnih običajev, načel lojalne konkurence in poklicne etike v prometu z nepremičninami;
- pospeševali razvoj in napredek stroke prometa z nepremičninami;
- dvignili ugled nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov;
- zagotovili primerno kadrovsko in organizacijsko usposobljenost nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov, stalno strokovno izobraževanje na področju prometa z nepremičninami ter
- spodbujali udeležence poslovnih razmerij v prometu z nepremičninami k mirnemu reševanju sporov z uporabo alternativnih oblik, kot sta zlasti mediacija in arbitraža.

Nepremičninske družbe lahko podpišejo izjavo o spoštovanju kodeksa, s čimer poudarijo svojo zavezanost njegovi vsebini. S tem pa te nepremičninske družbe poudarijo pomen dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Vsi podpisniki izjave so tudi objavljeni na spletni strani ZPN.

**Pred izbiro nepremičninske družbe preverimo, če je vpisana v seznam podpisnikov Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.**



## **CERTIFIKAT**

Združenje je leta 2019, z željo, da bi v panogi nepremičninskega posredovanja zagotovili še več kakovosti in spoštovanja dobrih poslovnih običajev, uvedlo tudi certifikat Zaupanja vredna nepremičninska družba.

Čeprav je dejavnost nepremičninskega posredovanja že z zakonom relativno strogo regulirana, smo se v združenju odločili, da bomo skušali na trgu vzpostaviti dodatno razlikovanje med bolj in manj kakovostnimi nepremičninskimi družbami. Certifikat tako lahko pridobijo le tiste nepremičninske družbe, ki izpolnjujejo stroge pogoje, med katerimi so tudi nekaznovanost, stalno dodatno usposabljanje in ustrezne delovne izkušnje.

Da bo zagotovljeno ažurno preverjanje izpolnjevanja teh pogojev, je veljavnost certifikata omejena, in sicer do konca januarja naslednjega koledarskega leta.

Podrobnejši pogoji za pridobitev certifikata in potrebni obrazci so objavljeni na spletni strani, kjer je ažurno objavljen tudi seznam imetnikov certifikata.

**Pred izbiro nepremičninske družbe preverimo, če je leta pridobila certifikat Zaupanja vredna nepremičninska družba.**



## **ČLANSTVO V ZBORNICI ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI**

Članstvo v Gospodarski zbornici Slovenije in s tem v Zbornici za poslovanje z nepremičninami je vse od leta 2006 za gospodarske družbe prostovoljno. Kljub temu ali ravno zato dejstvo, da je nepremičninska družba članica GZS in ZPN, ni nepomembno. Ravno nasprotno, članstvo je dokaz, da nepremičninski družbi ni vseeno za razvoj dejavnosti in za dvig standardov kakovosti pri opravljanju storitev. Nepremičninske družbe, ki so članice Zbornice za poslovanje z nepremičninami in v njenem okviru Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, so pripravljene med seboj sodelovati, si izmenjevati dobre prakse in izkušnje in svoje poslovanje usmerjati k skupnemu dobremu.

ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

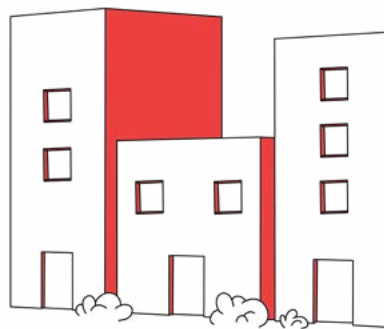
KAKO IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

Pred izbiro nepremičninske družbe zato preverimo, če je članica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.



V vsakem primeru priporočamo, da se pri izbiri najprimernejše nepremičninske družbe še posebej potrudite in da nato izberete najbolj primerno. V primeru večjega števila izbranih nepremičninskih družb se namreč nobena od teh ne bo mogla v celoti posvetiti vašemu poslu, poleg tega pa boste lahko izpostavljeni številnim drugim negativnim posledicam.

Z izbiro ene nepremičninske družbe si med drugim zagotovite tudi njihovo maksimalno zavzetost, ki bo v največji možni meri zagotavljala učinkovito izvedbo posla. Ob tem seveda pazite na to, da izbrana nepremičninska družba izpolnjuje vse zgoraj navedene pogoje.



## Vprašanja za spoznavno srečanje z nepremičninskim posrednikom

- Koliko časa delujete na nepremičninskem področju?
- Kaj je vaše specifično področje? Kateri segment trga najbolj poznate?
- Ali sodelujete z ostalimi agencijami?
- Ste vključeni v ZDNP?
- Ali imate certifikat?
- Ste podpisniki kodeksa?
- Kako preverjate oglednike/ponudnike?
- Ali preverjate morebitne osebne stečaje?



ZAKAJ IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

NEVARNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH  
POSLOV

KAKO IZBRATI  
NEPREMIČNINSKEGA  
POSREDNIKA?

## **Nepremičninski posrednik**

Založnik: GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Dimičeva 13, 1504 Ljubljana

01 58 98 240, zpn@gzs.si

[www.gzs.si/zpn](http://www.gzs.si/zpn)

[www.zdnp.si](http://www.zdnp.si)



Zbornica za poslovanje  
z nepremičninami

Nosilec avtorskih pravic: GZS-Zbornica za poslovanje z  
nepremičninami

Izdaja: 1 izdaja

Leto izdelave in natisa: 2021

Število natisnjenih izvodov: 2000

Brezplačna publikacija

