



Prenovljena kolektivna pogodba za dejavnost poslovanja z nepremičninami

Delavci, zaposleni v podjetjih za poslovanje z nepremičninami, imajo prenovljeno oziroma novo panožno kolektivno pogodbo. Ta jim nobene pravice, ki so jo imeli doslej, ni bistveno skrčila, prinesla pa jim je nekaj novih. Že za to, da so za zaposlene ohranili vse dosedanje pravice, lahko pogajalski skupini delojemalcev v sedanjih časih samo čestitamo.

Na tradicionalnem srečanju nepremičninskih organizacij, ki je bilo letos konec prejšnjega tedna v Kampu Jezero v Velenju, sta predsednica Sindikata komunale, varovanja in poslovanja z nepremičninami Slovenije (SKVNS) **Majda Marolt** in predsednik upravnega odbora Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije mag. **Franc Props** slovesno podpisala prenovljeno Kolektivno pogodbo za dejavnost poslovanja z nepremičninami. Ko sta si po njenem podpisu stisnila roke, so jima zaploskali direktorji številnih nepremičninskih podjetij iz vse Slovenije in več sto v njih zaposlenih delavcev, ki so bili navzoči na slovesnem dogodku. Redkokdaj podpisu panožne kolektivne pogodbe prisostvuje toliko menedžerjev in delavcev, kot je bilo to v tem primeru, kar je njeni sklenitvi dalo še prav poseben pečat.

Props je ob podpisu nove kolektivne pogodbe dejavnosti izrazil upanje, da jo bodo v podjetjih spoštovali, saj so se zanj demokratično dogovorili socialni partnerji. Maroltova pa je dejala, da bodo socialni partnerji v podjetjih lahko na njeni osnovi novelirali ali na novo sprejeli podjetniške kolektivne pogodbe, kjer bodo lahko pravice in obveznosti delavcev in delodajalcev še bolj natančno opredelili. Seveda pa velja načelo, da nobeno določilo podjetniške kolektivne pogodbe ne sme biti za delavce manj ugodno od določil kolektivne pogodbe dejavnosti.

Pogajali so se tri leta in pol

Kot nam je po podpisu nove kolektivne pogodbe dejavnosti povedala predsednica republiškega odbora za poslovanje z nepremičninami pri SKVNS **Maja Šelekar**, so se pogajanja za sklenitev nove kolektivne pogodbe dejavnosti začela pred tremi leti in pol. V SKVNS so za pogajanja imenovali šestčlansko pogajalsko skupino, ki jo je vodila Maroltova, v njej pa je bila tudi Šelekarjeva.

»Sestajali smo se dvakrat na mesec, razen v poletnih mesecih, ko so dopusti,« je pojasnila Šelekarjeva. »Prejšnja kolektivna pogodba za dejavnost poslovanja z nepremičninami je bila sklenjena leta 1998. Njena prenova je bila nujna, saj se je v tem času spremenila delovnoppravna zakonodaja, da o spremembah na nepremičninskem trgu in na področju upravljanja nepremičnin niti ne govorimo.«

Kot je povedala Šelekarjeva, so se pogajalci delodajalskih organizacij in sindikatov temeljito lotili zaupane jim naloge. Pogajali so se o vsakem členu nove kolektivne pogodbe posebej, pogajati pa so se začeli kar na njenem začetku. »Enkrat smo imeli pogajanja na sedežu Zbornice za poslovanje z nepremičninami, naslednjič pa na sedežu SKVNS. Tako smo se izmenjaje sestajali zdaj tu in zdaj tam. Tudi iz tega se vidi, da smo bili pogajalci na pogajanjih enakopravni.«

Zakaj so pogajanja trajala tako dolgo? »Na novo smo se pogajali o celotni kolek-



Foto T. K.

Po treh letih in pol pogajanj sta prenovljeno kolektivno pogodbo podpisala predsednica SKVNS Majda Marolt in predsednik upravnega odbora Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS Franc Props.

ktivni pogodbi dejavnosti, ki ima 104. člene in tarifno prilogo. Na dolgotrajnost pogajanj pa je vplival tudi način organizacije in odločanja v organizacijah socialnih partnerjev. Naša, delojemalska pogajalska skupina je imela dokaj velika pooblastila, ki nam jih je dal republiški odbor za poslovanje z nepremičninami pri SKVNS. Pogajalska skupina Zbornice za poslovanje z nepremičninami pa je morala za večje spremembe dobiti soglasje svojega upravnega odbora. Tudi zaradi tega so pogajanja trajala tako dolgo,« je pojasnila Šelekarjeva.

Po njenih besedah so se pogajalci o večini členov še kar hitro sporazumeli, za nekatera sporna vprašanja pa so potrebovali več časa, da so našli kompromisne rešitve. Kot je dejala, je bil na pogajanjih najtrši oreh tarifni del nove panožne kolektivne pogodbe. »Pogajanja so bila naporna in zahtevna. Kljub različnim pogledom in stališčem pa

se nismo nikoli sprli in jih končali tako, da bi šli jezni narazen. Raje smo si vzeli čas za razmislek in poskušali na naslednjih pogajanjih najti kompromisno rešitev. Tako so pogajanja ves čas potekala v duhu medsebojnega spoštovanja,« je še povedala Šelekarjeva.

Najtrši oreh je bila tarifna priloga

Kaj prinaša delavcem tarifna priloga, o kateri so se pogajalci najtežje sporazumeli? Poglejmo najprej, kaj tarifna priloga pravi o najnižjih osnovnih plačah. Osnovna plača je opredeljena kot temeljni prejemek delavca po pogodbi o zaposlitvi, poleg tega pa mu pripadajo tudi dodatki, ki so v kolektivni pogodbi ovrednoteni. Stranki kolektivne pogodbe sta dosegli kompromis glede dodatka za delovno dobo. Delavcem, ki so bili na dan sklenitve kolektivne pogodbe (9. september 2016) zaposleni pri delodajalcu, pripada dodatek za skupno delovno

dobro v višini 0,5 odstotka od osnovne plače za vsako izpolnjeno leto delovne dobe. Tistim delavcem, ki so se ali se bodo zaposlili pri delodajalcu po sklenitvi kolektivne pogodbe, pa pripada dodatek za delovno dobo v višini 0,5 odstotka osnovne plače za vsako izpolnjeno leto samo pri zadnjem delodajalcu. Pri tem se izkušnje, potrebne za zasedbo delovnega mesta, štejejo za delovno dobo pri zadnjem delodajalcu.

V tarifni prilogi so podjetja, ki poslujejo z nepremičninami, razdelili v tri skupine. Prvo skupino sestavljajo podjetja za posredništvo v prometu z nepremičninami, za upravljanje nepremičnin po pogodbi in za vzdrževanje objektov (hišniška dejavnost). V drugo skupino so uvrstili bolj zahtevno posredništvo z nepremičninami, bolj zahtevno upravljanje nepremičnin in bolj zahtevno vzdrževanje objektov. V tretjo skupino pa so uvrstili podjetja za organiziranje in izvedbo stavbnih objektov, trgovanje z lastnimi nepremičninami, oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin, posredništvo v prometu z nepremičninami ter zahtevno upravljanje nepremičnin in njihovo vzdrževanje. Odločitev o razvrstitvi gospodarske družbe, zadrage ali samostojnega podjetnika v določeno skupino sprejme delodajalec na podlagi rezultatov poslovanja in o tem obvesti sindikat in zaposlene.

Največ zaposlenih ima peto ali šesto stopnjo izobrazbe

Največ delavcev v nepremičninskih podjetjih ima peto ali šesto stopnjo izobrazbe. Najnižja osnovna bruto plača za peti tarifni razred je 604,85 evra (za skupino I.), 646,28 evra (za skupino II.) in 687,74 (za skupino III.). Najnižja osnovna plača za šesti tarifni razred pa je 798,25 (za skupino I.), 854,19 (za skupino II.) in 910,15 (za skupino III.). Dogovorjene najnižje osnovne plače se nanašajo na poln delovni

čas in povprečno 174 ur na mesec. V kolektivnih pogodbah pri delodajalcih se lahko ob upoštevanju specifičnih pogojev gospodarjenja določijo višje najnižje osnovne plače.

Socialna partnerja sta se ob tem dogovorila, da se lahko, če bi izplačilo plač ogrozilo obstoj delodajalca in povzročilo večje število presežnih delavcev, zaradi ohranitve delovnih mest pisno dogovorita o drugačni politiki plač, vendar le začasno za šest mesecev.

SKVNS in Zbornica za poslovanje z nepremičninami sta se dogovorila tudi, da nova tarifna priloga ne sme biti razlog, da bi delodajalci znižali osnovne plače v tistih podjetjih, kjer imajo že sedajvišje. Poleg tega pa sta se stranki kolektivne pogodbe zavezali, da se bosta enkrat letno sestali in skupno proučili stanje poslovanja dejavnosti. Pobudo za srečanje lahko da katerakoli od strank kolektivne pogodbe.

Povračilo stroškov prevoza

Po podpisani kolektivni pogodbi so delodajalci dolžni delavcem v podjetjih za poslovanje z nepremičninami vračati stroške prevoza v višini stoo odstotne cene najcenejšega javnega prevoza. Če delavec nima možnosti javnega prevoza, pa mu pripada 0,15 evra na vsak kilometer. Delavec je upravičen do povračila stroškov prevoza, če stanuje več kot en kilometer od podjetja.

Regres za prehrano lahko vsako leto uskladijo z inflacijo

Kar se tiče regresa za prehrano med delom, pripada delavcem po novi kolektivni pogodbi 6,12 evra. Če je delavec na delu prisoten več kot deset ur, mu za ta dan pripada poleg plačila omenjenega regresa za prehrano še 0,76 evra za vsako dopolnjeno uro dela po osmih urah dela. Znesek povračila stroškov prehrane se lahko uskladi do konca meseca februarja tekočega leta z doseženo povprečno letno inflacijo preteklega leta.

Regres za dopust ne sme biti nižji od 800 evrov

Delavcem v nepremičninskih podjetjih pripada po novi kolektivni pogodbi vsako leto tudi regres za letni dopust, ki ne sme biti manjši od 800 evrov, seveda pa je lahko višji.

Jubilejne nagrade samo za člane SKVNS

Kar se tiče jubilejnih nagrad, pa jih delodajalci lahko izplačujejo samo delavcem, ki so člani SKVNS, ki je podpisnik kolektivne pogodbe. Takšno rešitev omogoča zakon. Člani sindikata si po mnenju socialnih partnerjev zaslužijo kakšno pravico več, saj ne nazadnje s svojo članarino omogočajo socialni dialog v podjetjih in panogi. Za deset let neprekinjene delovne dobe pri delodajalcu pripada delavcu, ki je član SKVNS, 460 evrov jubilejne nagrade, za 20 let 698 evrov, za 30 let 919 evrov in za 40 let 919 evrov. Kot delovna doba pri zadnjem delodajalcu se upoštevajo tudi delovne izkušnje, ki so bile zahtevane za zasedbo delovnega mesta.

Možnost projektnega dela samo za delodajalce, ki so člani GZS

Socialni partnerji so se dogovorili tudi, da en člen velja samo za delodajalce, ki so člani Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS. Ti bodo imeli dodatno možnost skleniti pogodbo o zaposlitvi za določen čas v primeru zaposlitve delavcev za projektno delo.

Tarifna priloga velja dve leti

Socialna partnerja sta se tudi dogovorila, da je tarifna priloga sklenjena za obdobje dveh let. Če do izteka veljavnosti tarifne pogodbe ni sklenjena nova, se časovna veljavnost veljavne tarifne priloge podaljša vsakokrat za eno leto.

Pravica do plačane odsotnosti z dela

Nova kolektivna pogodba dejavnosti odloča tudi, da imajo delavci, ki so zaposleni

v nepremičninskih organizacijah, pravico do plačane odsotnosti z dela. Ta odsotnost lahko traja največ sedem delovnih dni v koledarskem letu. Delavec se o svoji odsotnosti dogovori z delodajalcem. Po kolektivni pogodbi mu za poroko pripadata dva prosta dneva. Prav tako mu dva prosta dneva pripadata za rojstvo lastnega otroka in za smrt zakonca ali izvenzakonskega partnerja, otroka, staršev in posvojenca. Za smrt brata, sestre in starih staršev pa delavcu pripadajo en prosti dan. Za selitev delavcu pripadajo enkrat na leto dva dneva, ob elementarni nesreči, ki je zadela njega in njegovo družino, pa mu pripadajo trije prosti dnevi.

Delavec ima pravico do odsotnosti z dela tudi zaradi darovanja krvi na dan, ko prostovoljno daruje kri. V tem primeru mu delodajalec izplača nadomestilo plače v breme zdravstvenega zavarovanja.

Materialni in drugi pogoji za delo sindikata

Stranki kolektivne pogodbe sta se natanko dogovorili tudi, kakšne obveznosti imajo delodajalci pri obveščanju sindikata v podjetju, kakšne materialne in druge pogoje za delovanje so mu dolžni zagotoviti in kakšna je imuniteta sindikalnih zaupnikov. Slednjim delodajalec brez soglasja sindikata ne sme znižati plače ali zoper njega začeti disciplinski ali odškodninski postopek, ki je nastal zaradi sindikalnega dela. Tudi sicer delodajalec sindikalnega zaupnika ne sme postavljati v manj ugoden ali podrejen položaj. Reprezentativni sindikat pa mora o imenovanju oziroma izvolitvi sindikalnega zaupnika in o prenehanju njegove funkcije obvestiti delodajalca v osmih dneh. Imuniteta sindikalnega zaupnika traja še leto dni po prenehanju njegove funkcije.

Nova kolektivna pogodba dejavnosti za poslovanje z nepremičninami, ki sta jo stranki sklenili za nedoločen čas, začne veljati 1. januarja 2017.

Tomaž Kšela