

Контролен списък за купувача на имот

Практичен чеклист за оглед, документи, финансиране и подготовка на сделката. Отбелязвайте провереното, докато преминавате през процеса.

1 Преди да започнете

- ☐ Определих реалистичен бюджет и максимална цена, която няма да надхвърля.
- ☐ Предвидих разходите по сделката, ремонта, обзавеждането и резерв за непредвидени разходи.
- ☐ Разделих изискванията си на задължителни и желателни.
- ☐ Ако ще ползвам кредит, направих предварителна оценка на възможностите си за финансиране.

2 При оглед на имота

- ☐ Проверих за влага, мухъл, течове, пукнатини и други видими дефекти.
- ☐ Огледах дограмата, естествената светлина, изложението и разпределението.
- ☐ Обърнах внимание на електрическата и ВиК инсталацията, особено при старо строителство.
- ☐ Огледах общите части, асансьора, фасадата и поддръжката на сградата.
- ☐ Проверих паркирането, достъпа, шума и средата около имота.
- ☐ При съмнение за технически проблем планирах втори оглед със специалист.

3 Преди капаро

- ☐ Установих кой е собственикът и на какво основание притежава имота.
- ☐ Сравних реалното състояние с наличната схема/скица и основните характеристики.
- ☐ Проверени са тежести и други обстоятелства, които могат да повлияят на сделката.
- ☐ Изясних евентуални преустройства и несъответствия.
- ☐ Разбрах писмените условия за плащане, задържане и връщане на сумата.
- ☐ Не плащам под натиск само защото има интерес от друг купувач.

4 Документи и правна проверка

- ☐ Прегледан е документът за собственост.
- ☐ Проверени са вписаните тежести и други относими обстоятелства.
- ☐ Налична е актуална схема или скица на имота.
- ☐ Проверени са приложимите строителни книжа и документи за въвеждане в експлоатация.
- ☐ При наследство, пълномощно, множество собственици или друг особен случай е направена допълнителна проверка.
- ☐ При необходимост документите и договорите са прегледани от адвокат, защитаващ моя интерес.

Контролен списък за купувача на имот

5 При покупка с ипотечен кредит

- ☐ Сравних предложения от повече от една банка или потърсих независима консултация.
- ☐ Знам какъв собствен капитал ще ми е необходим освен кредита.
- ☐ Сравних ГПР, месечната вноска, общата дължима сума, таксите и застраховките.
- ☐ Предвидих възможност банковата оценка да е по-ниска от продажната цена.
- ☐ Оставих финансов резерв и след приключването на сделката.

6 Преди нотариалната сделка

- ☐ Проверих отново данните за имота, страните и договорената цена.
- ☐ Условиата по предварителния договор са изпълнени или ясно уредени.
- ☐ Уточнени са начинът и моментът на плащане.
- ☐ Уточнено е кога получавам владението, ключовете и документите.
- ☐ При ипотечен кредит банката и останалите участници са координирани.
- ☐ Не подписвам текст, който не разбирам или се различава от договореното.

7 След покупката

- ☐ Подписан е приемо-предавателен протокол и са записани показанията на измервателните уреди.
- ☐ Получих всички ключове, дистанционни и договорени документи/оборудване.
- ☐ Проверих процедурите за промяна на титуляр по необходимите партии.
- ☐ Свързах се с управителя на етажната собственост и изясних текущите такси.
- ☐ Проверих административните си задължения към съответната община.
- ☐ Архивирах нотариалния акт и останалите важни документи, включително дигитални копия.

Запомнете: най-ниската цена не винаги е най-добрата сделка. Проверявайте причината за отклоненията в цената и не поемайте финансов или правен ангажимент под натиск.