

OGÓLNY WZÓR CHECKLISTY
KUPUJĄCEGO NIERUCHOMOŚĆ

DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ (MIESZKANIE)

1. Kontakty i wsparcie

- ☐ Notariusz i jego dane kontaktowe notatki _____
- ☐ Agent pośrednika / doradca nieruchomości notatki _____
- ☐ Rzeczoznawca majątkowy / techniczny notatki _____
- ☐ Bank / doradca kredytowy notatki _____
- ☐ Firma ubezpieczeniowa notatki _____

2. Dokumenty i formalności przed zakupem

- ☐ Sprawdzenie księgi wieczystej (własność, obciążenia, hipoteki) notatki _____
- ☐ Weryfikacja zgody wszystkich współwłaścicieli, jeśli dotyczy notatki _____
- ☐ Sprawdzenie planów zagospodarowania przestrzennego i ograniczeń prawnych notatki _____
- ☐ Weryfikacja dokumentacji budowlanej i przeglądów technicznych notatki _____
- ☐ Sprawdzenie prawa do korzystania z mediów i dostępu do nieruchomości notatki _____
- ☐ Przygotowanie umowy przedwstępnej - (Notariusz) notatki _____

Notatki:

3. Pośrednik nieruchomości (jeśli dotyczy)

- ☐ Prowizja agencji – kwota lub procent od ceny notatki _____
- ☐ Sprawdzenie zapisów w umowie pośrednictwa notatki _____

4. Dodatkowe kontrole prawne

- ☐ Sprawdzenie, czy nieruchomość nie jest przedmiotem sporu sądowego lub roszczeń osób trzecich
- ☐ Sprawdzenie, czy wszystkie pozwolenia na budowę/rozbudowę są aktualne i zgodne z prawem (jeżeli dotyczy) altanka, dobudowa, garaż inne __ notatki _____
- ☐ Sprawdzenie stanu podatków i opłat lokalnych
(np. zaległości w podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste)
- ☐ Weryfikacja, czy nie ma ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości
(służebności, prawa przejazdu, obszary chronione itp. __)

Notatki:

5. Koszty finansowe i kredytowe (jeżeli dotyczy)

- ☐ Cena nieruchomości, wpłata zadatku / zaliczki notatki _____
- ☐ Wkład własny przy kredycie hipotecznym notatki _____
- ☐ Opłata przygotowawcza banku / prowizja kredytowa notatki _____
- ☐ Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (jeśli wymagane przez bank) _____
- ☐ Koszt wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę notatki _____
- ☐ Ubezpieczenie nieruchomości wymagane przez bank notatki _____

Notatki:

6. Finanse i planowanie budżetu

- ☐ Kalkulacja kosztów comiesięcznych (czynsz, media, podatki) notatki _____
- ☐ Oszacowanie kosztów remontów/zmian w ciągu najbliższego roku notatki _____
- ☐ Rezerwa finansowa na nieprzewidziane wydatki notatki _____
- ☐ Porównanie kosztów zakupu z innymi ofertami w okolicy (**analiza rynku**)

Analiza Rynku

Lp.	Nieruchomości podobne	Cena za m2:	Cena ofertowa:	Dane kontaktowe/notatki:
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Notatki:

7. Koszty operacyjne i dodatkowe

- ☐ Opłaty za przeniesienie mediów (prąd, woda, gaz, internet) notatki _____
- ☐ Opłaty administracyjne / czynsz (jeżeli dotyczy) notatki _____
- ☐ Koszty remontów lub adaptacji nieruchomości (jeżeli konieczne) notatki _____
- ☐ Koszt wyposażenia domu/mieszkania (meble, AGD, RTV) notatki _____

Notatki:

8. Kontrola techniczna nieruchomości

- ☐ Stan instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej, grzewczej notatki _____
- ☐ Stan dachu, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej
- ☐ Stan podłóg, ścian, armatury, sprzętu AGD/RTV
- ☐ Ewentualne wady konstrukcyjne lub techniczne do uwzględnienia w negocjacjach

9. Sprawdzenie dokumentów dodatkowych

- ☐ Rzut nieruchomości i aktualne plany pomieszczeń
- ☐ Historia remontów i modernizacji notatki _____
- ☐ Polisy ubezpieczeniowe nieruchomości notatki _____
- ☐ Dokumentacja fotograficzna stanu nieruchomości przed zakupem

Notatki:

10. Informacje o lokalizacji

- ☐ Sąsiedztwo (blok, domy jednorodzinne, teren przemysłowy)
- ☐ Odległość od szkół, przedszkoli, sklepów, transportu publicznego
- ☐ Dostępność usług medycznych i administracyjnych
- ☐ Bezpieczeństwo okolicy (monitoring)
- ☐ Hałas, uciążliwości (drogi, lotnisko, fabryki)

12. Historia nieruchomości

- ☐ Dotychczasowi właściciele notatki _____
- ☐ Historia remontów, modernizacji, napraw awaryjnych notatki _____
- ☐ Problemy techniczne w przeszłości (zalania, pęknięcia, grzyby) notatki _____
- ☐ Przebyte i planowane inwestycje w okolicy notatki _____

Notatki:

13. Ryzyka techniczne i środowiskowe

- ☐ Historia zalania, pleśni lub problemów konstrukcyjnych
- ☐ Stan izolacji termicznej i akustycznej
- ☐ Potencjalne zagrożenia naturalne (powódź, osuwiska, hałas z sąsiedztwa)
- ☐ Obecność substancji niebezpiecznych (azbest, farby ołowiowe)
- ☐ Sprawdzenie stanu instalacji elektrycznej pod kątem bezpieczeństwa (bezpieczniki, uziemienie)

14. Elementy inwestycyjne / dodatkowe (jeżeli dotyczy)

- ☐ Potencjalna wartość wynajmu lub inwestycji w przyszłości
- ☐ Możliwość rozbudowy lub zmiany aranżacji nieruchomości
- ☐ Analiza lokalizacji – transport, szkoły, sklepy, sąsiedztwo

6. Koszty notarialne i podatki

- ☐ Wynagrodzenie notariusza **Podstawowy kalkulator Opłat Notarialnych – radomnieruchomosci.pl**
- ☐ Podatek PCC 2% (przy rynku wtórnym) lub VAT (jeśli dotyczy) notatki _____
- ☐ Opłata sądowa za wpis do księgi wieczystej notatki _____
- ☐ Opłata za wypisy i odpisy dokumentów notatki _____

15. Umowy i zabezpieczenia

- ☐ Sprawdzenie wszystkich klauzul w umowie kupna-sprzedaży
- ☐ Zabezpieczenie środków (konto powiernicze lub depozyt notarialny)
- ☐ Upewnienie się, że terminy i warunki płatności są jasne

16. Planowanie wprowadzenia się

- ☐ Uzgodnienie terminu przekazania kluczy notatki _____
- ☐ Sprawdzenie liczników przy przekazaniu nieruchomości notatki _____
- ☐ Przeniesienie adresów i umów na media (prąd, woda, gaz, internet) notatki _____
- ☐ Sprawdzenie sąsiedztwa i regulaminów wspólnoty / osiedla notatki _____

Notatki:

radomnieruchomosci.pl

TWOJA KARTA WIEDZY

Checklista została przygotowana w celach informacyjnych, aby w przejrzysty sposób pokazać klientowi, jak wygląda procedura zakupu nieruchomości oraz jakie dokumenty są potrzebne do zawarcia aktu notarialnego. Lista ma charakter pomocniczy i porządkujący cały proces. Nad prawidłowym przebiegiem czynności prawnych oraz kompletnością wymaganych dokumentów zawsze czuwa notariusz, który odpowiada za bezpieczeństwo formalne aktu, weryfikację dokumentów, przygotowanie jego treści oraz skuteczne przeniesienie własności nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

DOKUMENTY DO ZAKUPU MIESZKANIA (INFORMACYJNIE)

Dokumenty osobiste

Ważny dowód osobisty
Numer PESEL
Akt małżeństwa (jeśli dotyczy)
Intercyza / rozdzielność majątkowa (jeśli jest)
Zgoda współmałżonka na zakup (jeśli wymagana)

Finansowanie zakupu (kredyt) jeśli dotyczy – decyzja kredytowa

Weryfikacja nieruchomości

Numer księgi wieczystej
Aktualny odpis księgi wieczystej
Akt nabycia mieszkania przez sprzedającego
Zaświadczenie o braku zadłużenia w spółdzielni / wspólnocie
Zaświadczenie o braku zaległości w mediach
Zaświadczenie o braku zaległości w podatku od nieruchomości
Informacja o braku osób zameldowanych
Świadectwo charakterystyki energetycznej
Rzut lokalu i powierzchnia użytkowa

Umowa przedwstępna

Dane stron transakcji
Cena nieruchomości
Harmonogram płatności
Wysokość zadatku / zaliczki
Termin aktu notarialnego
Stan prawny lokalu
Warunki wydania mieszkania
Lista wyposażenia w cenie

Akt notarialny – przeniesienie własności

Dowody osobiste stron
Aktualny odpis księgi wieczystej
Zaświadczenie o braku zaległości w opłatach
Zaświadczenie o braku osób zameldowanych
Umowa kredytowa i dane banku (jeśli kredyt)
Numer rachunku do spłaty kredytu sprzedającego (jeśli jest)
Potwierdzenie zapłaty ceny / depozyt notarialny

Po zakupie mieszkania

Wniosek o wpis własności i hipoteki do księgi wieczystej
Zgłoszenie PCC w urzędzie skarbowym (rynek wtórny)
Przepisanie liczników mediów
Zgłoszenie nowego właściciela w spółdzielni / wspólnocie
Ubezpieczenie nieruchomości

Dokument ma charakter poglądowy i stanowi wzór do samodzielnego wykorzystania przez klienta.