

WZÓR CHECKLISTY PRZYGOTOWANIA NIERUCHOMOŚCI DO SPRZEDAŻY (nieruchomość lokalowa mieszkalna)

Wsparcie pośrednika nieruchomości

- ☐ Mam świadomość, że sprzedaż domu to złożony proces
- ☐ Wiem, że pośrednik zajmuje się wieloma aspektami sprzedaży
- ☐ Rozumiem, że współpraca z pośrednikiem zwiększa bezpieczeństwo i skuteczność transakcji

1. Przygotowanie formalne i prawne

- ☐ Akt notarialny potwierdzający własność mieszkania notatki: _____
- ☐ Zgoda współwłaścicieli / małżonka (jeśli dotyczy) notatki: _____
- ☐ Sprawdzenie stanu prawnego mieszkania – czy nie ma współwłaścicieli, roszczeń, wpisów w księdze wieczystej (jeżeli nie jesteś pewien) notatki: _____
- ☐ Wypis z księgi wieczystej (opcjonalnie) notatki: _____
- ☐ Uregulowanie zobowiązań wobec wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni – zaległe opłaty, zgłoszenie sprzedaży (jeżeli dotyczy) notatki: _____
- ☐ Zaświadczenie o braku zaległości w opłatach czynszowych (do wglądu) notatki: _____
- ☐ Sprawdzenie podatków i ewentualnych zobowiązań fiskalnych – podatek od sprzedaży, ulgi, zwolnienia.
- ☐ Uzyskanie wypisów i zaświadczeń dodatkowych – np. z planu zagospodarowania przestrzennego lub ewentualnych decyzji administracyjnych (jeżeli dotyczy) notatki: _____
- ☐ Informacja o stanie liczników (prąd, woda, gaz) notatki: _____
- ☐ Rzut mieszkania / plan pomieszczeń notatki: _____
- ☐ Zaświadczenie o wpisie w ewidencji gruntów / podatku od nieruchomości (jeżeli dotyczy) notatki: _____
- ☐ Świadectwo charakterystyki energetycznej notatki: _____
- ☐ Umowy z dostawcami mediów (opcjonalnie) notatki: _____

2. Ustalenie ceny

- ☐ Sprawdź ceny mieszkań w Twojej okolicy

Lp.	Nieruchomość podobna:	Cena za m2:	Cena ofertowa:	Notatki:
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

Za nieruchomość ustalam cenę wstępną: _____

- ☐ Oceń stan mieszkania względem podobnych ofert (powierzchnia, piętro, standard wykończenia, dodatkowe atuty) notatki: _____
- ☐ Skonsultuj wycenę z rzeczoznawcą majątkowym, pośrednikiem nieruchomości lub na portalach internetowych notatki: _____

3. Przygotowanie finansowe

- ☐ Ustal cenę minimalną, poniżej której nie chcesz schodzić
- ☐ Przygotowanie harmonogramu płatności – zadek, zaliczka, płatność końcowa (opcjonalnie)
- ☐ Sprawdzenie możliwości cesji kredytu lub wcześniejszej spłaty – jeśli mieszkanie jest obciążone kredytem hipotecznym

Notatki:

4. Przygotowanie mieszkania

- ☐ Posprzątać całe mieszkanie, w tym piwnicę i balkon. notatki: _____
- ☐ Odświeżyć ściany – pomalować neutralnymi kolorami. notatki: _____
- ☐ Usunąć nadmiar mebli i osobiste przedmioty (home staging). notatki: _____
- ☐ Naprawić drobne usterki (kran, kontakt, drzwi, okna). notatki: _____
- ☐ Sprawdzić działanie sprzętów AGD i instalacji (prąd, woda, gaz). notatki: _____
- ☐ Zadbaj o przyjemny zapach w mieszkaniu (wietrzenie, kwiaty, neutralizatory zapachu). notatki: _____

Notatki:

5. Przygotowanie oferty

- ☐ Napisz atrakcyjny opis mieszkania.
- ☐ Przygotuj profesjonalne zdjęcia i/lub wideo mieszkania
- ☐ Stwórz plan marketingowy: portale internetowe, social media
- ☐ Ustalenie sposobu kontaktu i godzin dostępności
- ☐ Przygotowanie odpowiedzi na najczęstsze pytania kupujących

Notatki:

6. Spotkania z potencjalnymi kupcami

- ☐ Upewnij się, że mieszkanie jest czyste i uporządkowane notatki: _____
- ☐ Przygotuj listę cech mieszkania, które warto podkreślić notatki: _____
- Odpowiadaj rzetelnie na pytania kupujących**
- ☐ Rozważ podpisanie umowy o zachowaniu poufności (opcjonalnie) notatki: _____

Lp.	Planowane spotkanie:	Numer kontaktowy:	Notatki z rozmów:
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

7. Negocjacje

- ☐ Określ strategię negocjacyjną (cena początkowa, rabaty, warunki sprzedaży) notatki: _____
- ☐ Przygotuj się na pytania o dokumenty i stan prawny mieszkania. notatki: _____
- ☐ Zapisz ustalenia i zmiany w formie pisemnej notatki: _____

8. Przygotowanie i finalizacja transakcji

- ☐ Wybierz notariusza i umów termin podpisania aktu notarialnego notatki: _____
- ☐ Przygotuj wszystkie niezbędne dokumenty (akt własności, księga wieczysta, dowody opłat) notatki: _____

☐ Ustalenie protokołu zdawczo-odbiorczego – co zostaje w mieszkaniu notatki: _____

☐ Sprawdź salda opłat czynszowych i mediów notatki: _____

☐ Uzgodnij termin wydania mieszkania i protokół zdawczo-odbiorczy notatki: _____

9. Po sprzedaży

☐ Zgłoś zmianę właściciela do wspólnoty mieszkaniowej / administracji budynku. notatki: _____

☐ Zaktualizuj swoje dane w instytucjach finansowych (jeśli dotyczy). notatki: _____

☐ Zachowaj kopie dokumentów sprzedaży dla ewentualnych rozliczeń podatkowych. notatki: _____

10. Dodatkowe wskazówki

☐ Sprawdź, czy kupujący ma warunki kredytowe zatwierdzone przez bank (jeżeli dotyczy) notatki: _____

☐ Rozważ przygotowanie nieruchomości do sprzedaży notatki: _____

☐ Sporządź listę wyposażenia mieszkania, które zostaje przy sprzedaży (meble, AGD, rolety) notatki: _____

Notatki:



Checklista została przygotowana w celach informacyjnych, aby w przejrzysty sposób pokazać klientowi, jak wygląda procedura sprzedaży nieruchomości oraz jakie dokumenty są potrzebne do zawarcia aktu notarialnego. Lista ma charakter pomocniczy i porządkujący cały proces. Nad prawidłowym przebiegiem czynności prawnych oraz kompletności 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.

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