

Checklista zakupu mieszkania

Wstępne przygotowania

- Ustal cel zakupu: zastanów się, jakie mieszkanie chcesz kupić (określ interesujący Cię metraż, liczbę pokoi, rozkład pomieszczeń, stan techniczny, lokalizację etc.).
- Określ budżet, uwzględniając w nim nie tylko kwotę, jaką jesteś skłonny przeznaczyć na zakup nieruchomości, ale też dodatkowe koszty takie jak opłaty podatkowe i taksy notarialne.
- Przejrzyj oferty mieszkań udostępniane na portalach ogłoszeniowych oraz na stronach deweloperów i agencji nieruchomości, wybierz spośród nich ofertę, która odpowiada Twoim potrzebom i oczekiwaniom.

Oględziny mieszkania

- Obejrzyj dokładnie wszystkie pomieszczenia, włącznie z przynależną do mieszkania komórką lokatorską, a także miejsce parkingowe.
- Zwróć uwagę na bezpośrednie otoczenie budynku, jego bliższe i dalsze sąsiedztwo oraz widok z okien i hałasy dobiegające zarówno z zewnątrz, jak i zza ścian.
- Zwróć uwagę na usytuowanie mieszkania względem stron świata oraz nasłonecznienie poszczególnych pomieszczeń.
- Upewnij się, że będziesz mieć bezproblemowy dostęp do liczników.
- Zapytaj o planowane w okolicy inwestycje i plany spółdzielni mieszkaniowej.
- Oszacuj miesięczne koszty eksploatacji mieszkania.

Stan techniczny nieruchomości

- Przeprowadź kontrolę instalacji elektrycznej, grzewczej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, włącz światła w całym mieszkaniu i upewnij się, że wszystko działa.

- Sprawdź temperaturę, poziom wilgoci i wentylację w mieszkaniu, upewnij się, że nigdzie nie ma pleśni.
- Sprawdź szczelność drzwi i okien.
- Sprawdź stan i zabezpieczenia drzwi wejściowych.
- Przyjrzyj się wykończeniom, ścianom, sufitom i podłogom.
- Oceń ogólną kondycję budynku.

Stan prawny nieruchomości

- Sprawdź księgę wieczystą (KW):
 - **Dział I** – tutaj upewnisz się, że dane techniczne nieruchomości, tj. jej położenie, powierzchnia i przeznaczenie, zgadzają się ze stanem faktycznym.
 - **Dział II** – tutaj sprawdzisz, czy osoba wystawiająca mieszkanie na sprzedaż jest jego właścicielem lub posiada pełnomocnictwa upoważniające ją do sprzedaży.
 - **Dział III** – tutaj możesz znaleźć wpisy dotyczące ewentualnych ograniczeń i roszczeń, np. służebności lub prawa dożywocia.
 - **Dział IV** – tutaj dowiesz się, czy nieruchomość obciążona jest hipoteką, a jeśli jest, to na jaką kwotę i na rzecz jakiego wierzyciela.
- Sprawdź akt notarialny i porównaj informacje w nim zawarte z danymi z księgi wieczystej.
- Sprawdź, czy mieszkanie nie jest zadłużone – jeśli dotychczasowy właściciel zalega z opłatami, na przykład za czynsz albo media, obciążenia te mogą zostać przeniesione na nowego właściciela.
- Sprawdź zobowiązania budowlane – upewnij się, że mieszkanie nie jest objęte wymogiem przeprowadzenia prac remontowych, ponieważ nieuregulowanie tej kwestii może skutkować dodatkowymi kosztami.

Weryfikacja sprzedającego

- Poproś o dowód tożsamości, np. dowód osobisty, i porównaj zawarte w nim dane z informacjami znajdującymi się w księdze wieczystej.
- Wpisz dane sprzedającego w KRS i CEIDG.

Formalności

- Złóż wniosek o wpis do księgi wieczystej.
- Przeprowadź odbiór techniczny, wypełnij protokół zdawczo-odbiorczy.
- Opłać podatek od czynności cywilnoprawnych i podatek od nieruchomości.
- Złóż wniosek o przepisanie licznika energii elektrycznej oraz umów z innymi dostawcami mediów (wody, gazu, telewizji, Internetu etc.).
- Zmień adres zameldowania i powiadom o tym fakcie stosowne urzędy.
- Zgłoś się do spółdzielni mieszkaniowej.
- Ubezpiecz mieszkanie.