

LISTA KONTROLNA DLA KUPUJĄCYCH MIESZKANIE

1. Aspekt prawny zakupu nieruchomości:

1. Czy jest to lokal stanowiący odrębną własności czy jest to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu? Jeżeli to drugie to czy kwestia własności gruntu jest uregulowana?
2. Kto jest właścicielem i w jaki sposób nieruchomość została nabyta?
3. Czy właściciel został wpisany do księgi wieczystej? Konieczność sprawdzenia treści księgi wieczystej.
4. Czy właściciel jest reprezentowany przez pełnomocnika ? Jeżeli tak to czy posiada on pełnomocnictwo o odpowiedniej treści i w formie aktu notarialnego?
5. Czy mieszkanie jest obciążone hipoteką i jaka jest wysokość aktualnego zadłużenia?
6. Czy są zapisy w III dziale księgi wieczystej dotyczące roszczeń (np. wpis komornika o wszczęciu egzekucji, służebność osobista itp.)
7. Czy jest piwnica, komórka lokatorska - jako pomieszczenie przynależne, czy posiada osobą księgę wieczystą, czy jest to może udział we współwłasności ?
8. Czy grunt na którym stoi budynek został przekształcony we własność na podstawie ustawy z 1 stycznia 2019r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego - czy płatność z tego tytułu została uregulowana?
9. Ile osób jest zameldowanych, czy mogą wystąpić problemy z wymeldowaniem?

2. Mieszkanie - ogólne informacje

1. Ekspozycja okien - strony świata
2. Ocena funkcjonalności układu pomieszczeń
3. Wyposażenie mieszkania : jakie elementy wyposażenia pozostają w mieszkaniu?
4. Jaki termin na opuszczenie mieszkania ma aktualny właściciel, ewentualnie najemca jeżeli mieszkanie jest wynajmowane (konieczny wgląd do umowy najmu która reguluje te kwestie)
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych za mieszkanie: jak jest rozliczane ogrzewanie oraz woda? ile wynosi fundusz remontowy ?
6. Koszty ogrzewania - czy mieszkanie jest narożne, środkowe? Czy budynek jest ocieplony?
7. Pytanie dotyczące relacji z sąsiadami

3. Stan techniczny mieszkania

1. Instalacje wod-kan -co, elektryczna - z czego wykonane, kiedy ostatnio wymieniane, czy jest dokumentacja techniczna?
2. Stan stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg?
3. Instalacja gazowa, piecyk gazowy - czy są przeglądy?
4. Zapach w mieszkaniu, czy jest pleśń?
5. Pęknięcia na ścianach, zacieki na suficie?

4. Budynek

1. Stan budynku: jakie prace remontowe zostały przeprowadzone? Jakie plany remontowe ma wspólnota/ spółdzielnia mieszkaniowa ?
2. Otoczenie budynku: jakie są zapisy w planie miejscowym? co jest w sąsiedztwie czy są to obiekty generujące hałas, emitujące dziwne zapachy?
3. Analiza odległości: do pracy, szkoły, terenów zielonych, rekreacji czy sklepów, przystanków komunikacji publicznej.