

Чеклист за покупка на ново строителство

Проверките, които се правят преди да дадете капаро.

■ Преди огледа

- ☐ Проверих строителя в Търговския регистър по ЕИК
- ☐ Видях кои са управителите и в кои други фирми участват
- ☐ Проверих дали има вписано производство по несъстоятелност или ликвидация
- ☐ Проверих дали фирмата е регистрирана по ЗДДС
- ☐ Записах си списък с въпроси предварително

■ На място

- ☐ Видях строежа, не само визуализации
- ☐ Проверих изложението на конкретния апартамент
- ☐ Видях какво се вижда от прозорците и какво е предвидено да се строи наоколо
- ☐ Проверих улицата: асфалт, тротоар, осветление, отводняване
- ☐ Проверих разстоянието от гаража или паркомястото до входа
- ☐ Питам къде са най-близките спирки и кои линии минават

■ Площи и цена

- ☐ Знам чистата площ на апартамента, в число
- ☐ Знам общата застроена площ (ОЗП), в число
- ☐ Пресметнах процента идеални части: $(\text{ОЗП} - \text{чиста}) \div \text{чиста}$
- ☐ Цената е обявена на ОЗП, не на чиста площ
- ☐ Знам дали цената е с или без ДДС
- ☐ Знам цената на гаража или паркомястото, ако ми трябва
- ☐ Знам цената на избата, ако се продава отделно
- ☐ Сметнах местния данък, нотариалната такса и вписването
- ☐ Сметнах цената на довършването, ако имотът е на шпакловка и замазка

■ Договорът

- ☐ Апартаментът е индивидуализиран: номер, етаж, площи, схема като приложение
- ☐ Записан е срок за ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ, не само за завършване на строежа
- ☐ Има неустойка за забава от страна на строителя, с конкретен размер
- ☐ Плащането е обвързано с ДОСТИГНАТИ ЕТАПИ, не с календарни дати
- ☐ Има клауза какво става, ако строежът спре

- ☐ Има клауза какво става, ако банката откаже кредит
- ☐ Степента на завършеност е описана поименно, не с общи думи
- ☐ Записано е допустимото отклонение в площта и как се коригира цената
- ☐ Записани са гаранционните срокове по видове работи
- ☐ Ясно е кой поема нотариуса, вписването и данъка
- ☐ Дадох договора на адвокат за преглед

Ако купувам с кредит

- ☐ Имам предварително одобрение от поне две банки
- ☐ Знам какъв собствен принос се изисква при строеж на зелено
- ☐ Питам каква оценка очаква банката за подобен имот в този квартал
- ☐ Свехих графика на плащане с графика на усвояване на банката
- ☐ Знам общия разход по кредита, не само лихвения процент

Преди подписване на нотариалния акт

- ☐ Сградата е въведена в експлоатация
- ☐ Проверих тежестите върху имота
- ☐ Прегледах приемо-предавателния протокол и записах всички забележки
- ☐ Получих схема на самостоятелния обект
- ☐ Знам от коя дата текат гаранционните срокове

Този чеклист е обща информация за купувачи, не е правен съвет. Формулировките в конкретния договор и актуалната нормативна уредба имат предимство. Раздава се безплатно и може да се ползва при оглед при всеки строител — включително при нас.