

1. ПРОВЕРКА НА ИМОТА

- Описание и площ на имота – съвпада ли с обявата?
 - Има ли самостоятелен идентификатор (в АГКК/Кадастър)?
 - Акт 16 (разрешение за ползване) – **задължителен** при ново строителство
 - Състояние на общите части и на самия имот
 - Проверка за незаконни преустройства (тераси, преходи и т.н.)
-

2. ДОКУМЕНТИ ОТ ПРОДАВАЧА

- Нотариален акт – доказва собственост
 - Скица от АГКК – **валидна 6 месеца**
 - Данъчна оценка – от общината
 - Удостоверение за липса на тежести – от Имотен регистър
 - Удостоверение за наследници (ако е приложимо)
 - Декларации по чл. 264, чл. 261 и чл. 25 от ЗДДФЛ (от продавача)
 - При ново строителство – Разрешение за строеж, Акт 14/15/16
 - Доказателство за платени данъци (копие от квитанции или справка)
-

3. ПРАВНА ПРОВЕРКА

- Имотът не е ипотekiран или заповориран
 - Няма възбрана от съд или частен съдебен изпълнител
 - Продавачът е реалният собственик (не подставено лице)
 - При съсобственост – съгласие на всички съсобственици
 - Няма наематели с дългосрочен договор (проверка по ЗЗД и ЗС)
 - Имотът не е предмет на съдебни дела (може да се провери и в съдебни регистри)
-

4. ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

- Описан е точно имотът (с идентификатор, площ, адрес)
- Записана е точната цена и начин на плащане
- Уредени са: капаро, срок за нотариален акт, неустойки
- Договорена е отговорността при отказ на една от страните
- Приложени са копия от основните документи към него

5. ФИНАНСИРАНЕ И ПЛАЩАНЕ

- Потвърден ипотечен кредит (ако има такъв)
 - Банков превод – официален, по сметка, с основание
 - Платена такса за вписване (0.1% от цената)
 - Платен нотариален такса и местен данък (между 2.5% и 3.5%)
 - Няма пари "на ръка" без разписка или документ
-

6. НОТАРИАЛЕН АКТ И ПРЕДАВАНЕ

- Подписан нотариален акт (с адвокат/нотариус по твой избор)
 - Вписан в Имотен регистър – копие от входящ № и УИН
 - Приемо-предавателен протокол (ключове, състояние)
 - Снемане на показания от електромер, водомер, топломер
 - Подадени заявления за смяна на партиди (ток, вода, ТЕЦ)
 - Прехвърляне на домоуправление, такси, вход и др.
-

■ 7. СЛЕД СДЕЛКАТА

- Получено вписано копие от нотариалния акт (в срок до 14 дни)
- Деклариране на имота в данъчна служба – **до 2 месеца**
- Смяна на адресна регистрация (по желание)
- Архивирай всички документи:
 - нотариален акт
 - банкови преводи
 - удостоверение за тежести
 - протоколи и декларации
 - капаро/предварителен договор

Направете си добре организирана папка с всички документи за лесно консултиране. Повечето от тях ще ви трябват и в бъдеще.