КОНТРОЛЕН ЛИСТ ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНА ПРОВЕРКА ПРИ ПОКУПКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Отбелязвайте само извършените проверки; при неприложимост пишете „НП“. Записвайте източника, датата и нерешените въпроси. Отметката не е гаранция за изправност на имота или одобрение на сделката.

Имот: адрес и кадастрален идентификатор: .....

Продавачи; Купувач/референция: .....

Проверяващ: ..... Дата на актуализация: .....

I. СТРАНИ И ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

□ Самоличност/регистрация на всички продавачи и купувачи; съответствие с документите за правата.

□ Представител: основание, обхват, срок, оттегляне; форма на пълномощното и право за получаване на цената.

□ Юридическо лице: актуален представител и необходимите решения; недееспособен собственик: представителство и приложимо съдебно разрешение.

Източници: Документи за самоличност, ТРРЮЛНЦ/БУЛСТАТ, пълномощно и приложими регистри, съдебен акт.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

II. СОБСТВЕНОСТ И ИМОТ

□ Текущ титул и предходни придобивания; непрекъсната правна верига; наследяване, делба, реституция или съдебно решение, когато са относими.

□ Точно право и дялове на продавачите; право/дялове или режим, при които ще придобият купувачите.

□ Идентичност на титул, кадастър и фактическо състояние: адрес, площ, етаж, предназначение, граници и стари идентификатори.

□ Принадлежности, общи части, земя; точен правен статут на гараж/паркомясто. Скицата/схемата сама не доказва собственост.

Източници: Титули и вписвания, удостоверение за наследници/делба, актуална схема/скица, документи за идентичност и оглед.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

III. СЪПРУЗИ И СЪСОБСТВЕНИЦИ

□ Семейно положение при придобиването и сега; имуществен режим и всички носители на правото.

□ Съвместно участие при общо имущество; при лично семейно жилище: приложимост на чл. 26 СК, съгласие/съдебно разрешение.

□ При продажба на идеална част на трето лице: приложимост на чл. 33 ЗС, предложение при същите условия и необходима декларация.

Източници: Гражданско състояние, РИОС, брачен договор/решение, документи за собственост и предложения до съсобственици.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

IV. ВПИСВАНИЯ, ТЕЖЕСТИ И ЗАЛИЧАВАНЕ

□ Обхват на справките: имот, лица и праводатели, период, предходни номера; дата на актуализиране преди окончателната сделка.

□ Ипотеки, възбрани, искови молби, права на ползване, сервитути, наеми и други противопоставими актове; проверена автентичност на удостоверението.

□ За всяка тежест: остава по изрично съгласие или се заличава; кредитор, точна сума, срок на писмото, сметка и ред на плащане.

□ Документи, заявител и срок за заличаване; проверен резултат; условия за освобождаване/връщане на остатъка. Платен дълг и заличена ипотека са различни проверки.

Източници: Имотен регистър, удостоверения и вписани актове, писмо/съгласие на кредитора, доказателство за извършено заличаване.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

V. СТРОИТЕЛЕН СТАТУТ И СЪСТОЯНИЕ

□ Приложими строителни книжа и разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация; статут на незавършен или стар строеж.

□ Преустройства, приобщавания, обединявания и промяна на предназначение; съответствие с одобрените планове.

□ Технически оглед: видими дефекти, покрив, инсталации и общи части; предстоящи ремонти и приети разходи.

Източници: Община/ДНСК според компетентността, строителни документи и планове, технически специалист, етажна собственост.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

VI. ОБИТАТЕЛИ, ЗАДЪЛЖЕНИЯ И СПОРОВЕ

□ Владелци, държатели, наематели и ползватели; основание, противопоставимост, договорен срок и начин на освобождаване.

□ Задължения към доставчици и етажна собственост; изравнителни сметки и разпределение между страните.

□ Данъчна оценка и задължения за имота; електронна проверка на нотариуса по чл. 264 ДОПК и приложим ред за погасяване от цената.

□ Съдебни, изпълнителни, реституционни и гранични спорове; адресни регистрации, когато са относими.

Източници: Оглед и продавач, договори, доставчици/управител, община, нотариус/НАП, относимите официални дела и регистри.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

VII. ЦЕНА, ПЛАЩАНЕ И КРЕДИТ

□ Пълна цена в EUR и приложим ДДС; всички вноски, падежи и обективни условия; избран аванс или задатък и ясни последици.

□ Проверени получатели, IBAN и разпределение между продавачите; писмено овластяване за друго лице/кредитор.

□ При специална сметка: различени внасяне, освобождаване и връщане на сумите; съответствие с банковите условия.

□ Избран режим за кредит; минимален размер/оценка, документи, срокове, последица при отказ и връщане на платеното.

□ Разпределени данък, нотариална такса, вписване, заличаване, кредитни и банкови разноски.

Източници: Договор, платежен график, потвърдени банкови данни, кредитно решение, условия на специалната сметка и сметки за разноски.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

VIII. ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР И ПРЕДАВАНЕ

□ Предварителен договор и приложения без празни решаващи условия; всички подписи и съгласуван проект на нотариален акт.

□ Нотариус, дата и час; актуални проверки; съгласувана последователност на подписване, вписване, плащане и заличаване.

□ Вписан окончателен акт и действително изпълнени платежни условия; конкретен срок за предаване, свободен/зает имот и изключения.

□ Протокол: ключове, уреди/показания, вещи, документи, дефекти и възражения; снимки с общ достъп и промяна на партидите.

Източници: Подписани договори/приложения, нотариус, вписан акт, банкови документи, протокол и приложенията му.

№/дата/обхват на провереното; бележки: .....

IX. НЕРЕШЕНИ ВЪПРОСИ

Въпрос/липсващ документ	Действие, отговорник и срок	Резултат/дата