



Ghidul Casa Mea

Toate checklistele pentru pregătirea ta

ghidulcasamea.ro

Checklists pentru printare

Grupate după titlul fiecărei pagini.

Calculează-ți puterea de cumpărare

☐ Am economisit 15% pentru avans + minim 3% pentru taxe notariale și comisioane.

☐ Rămân cu un fond de rezervă pentru cel puțin 3 luni de rate după achiziție.

☐ Rata estimată nu depășește 30-35% din venitul lunar net.

☐ Veniturile mele sunt raportate integral și pot fi probate cu documente (adeverințe/ANAF).

☐ Am decis tipul de dobândă (Fixă/Variabilă) în funcție de toleranța mea la risc.

☐ Am contactat un broker de credite pentru o simulare oficială.

Vizionări și filtrarea zonei

☐ Verifică pereții pentru pete de umezeală (colțurile de sus și sub ferestre).

☐ Caută urme de igrasie (pete negre/gri, miros de închis, vopsea cojită).

☐ Identifică zonele proaspăt revopsite suspect care pot ascunde infiltrații.

☐ Verifică inclusiv în spatele mobilei sau în colțuri pentru mușegai.

☐ Testează presiunea apei deschizând robinetele la maximum (simultan în baie și bucatărie).

☐ Verifică cât timp durează până vine apa caldă la o temperatură optimă.

☐ Observă dacă apa se scurge rapid sau dacă bălțește în chiuvetă/cadă.

☐ Verifică vizual sub chiuvete și în masca de la baie pentru scurgeri sau improvizații.

☐ Identifică sursa de căldură: sistem centralizat sau centrală proprie.

☐ Verifică data ultimei Verificări Tehnice Periodice (VTP) a centralei (obligatoriu la 2 ani).

☐ Verifică data ultimei revizii a instalației de gaze (obligatoriu la maximum 10 ani).

☐ Solicită dosarul complet: proiectul de gaz, manualul centralei și actele de verificare.

☐ Testează separarea circuitelor în tablou pentru consumatorii mari (AC, cuptor, mașină de spălat).

☐ Evaluează numărul de prize în fiecare cameră pentru a evita prelungitoarele.

☐ Testează funcționalitatea prizelor și verifică dacă sunt bine fixate sau îngălbenite.

☐ Verifică izolarea fonică și etanșeitatea geamurilor după închidere.

☐ Caută urme de mușegai pe glafurile geamurilor și pe peretele de sub ele.

☐ Ascultă zgomotele zonei (trafic, tramvaie, trenuri, avioane).

☐ Verifică dacă coloana de ventilație de la baie/bucătărie funcționează (să nu fie blocată).

☐ La ultimul etaj: întreabă despre starea acoperișului și data ultimei hidroizolații.

☐ La ultimul etaj: verifică tavanul și colțurile de sus pentru urme de infiltrații.

☐ La ultimul etaj: solicită vizitarea acoperișului sau a podului.

☐ Inspectează starea scării blocului (curățenie, miros, iluminat).

☐ Verifică subsolul pentru urme de inundație sau miros de canalizare.

☐ Evaluează implicarea asociației după aspectul spațiilor comune.

☐ Bate la ușa vecinilor direcți pentru a întreba despre liniștea și viața în bloc.

☐ Verifică lista de întreținere la avizier (fă-i o poză).

☐ Observă dacă există mulți restanțieri (indicator al problemelor de administrare).

☐ Verifică orientarea apartamentului (Sud pentru lumină, Nord pentru răcoare).

☐ Folosește SunCalc pentru a vedea traiectoria soarelui și nivelul de lumină.

☐ Clarifică ce piese de mobilier și electrocasnice rămân și ce vor fi luate.

☐ Întreabă proprietarul despre motivul vânzării apartamentului.

☐ Întreabă despre renovările blocului și planurile de anvelopare termică.

☐ Confirmă dacă locul de parcare sau boxa sunt incluse în preț.

☐ Interesează-te de modul în care asociația gestionează cheltuielile comune.

Acte, verificări și notar

☐ Am extrasul de Carte Funciară de informare (mai nou de 30 de zile).

☐ Am verificat în CF dacă există ipoteci, procese sau interdicții de înstrăinare.

☐ Am obținut o copie după Titlul de Proprietate (contract vânzare, moștenire, donație).

☐ Am comparat schița cadastrală cu realitatea din teren (pereți dărâmați/modificați).

☐ Am primit Certificatul de Performanță Energetică al imobilului.

☐ Am ales un notar propriu pentru redactarea și semnarea antecontractului.

☐ Am negociat avansul (recomandat 5-10%).

☐ Am solicitat explicit notarea antecontractului în Cartea Funciară (CF).

☐ Am inclus clauza de returnare a avansului (sau dublului) în caz de răzgândire a vânzătorului.

☐ Am inclus clauza de returnare a avansului dacă banca respinge imobilul.

☐ Am stabilit un termen de minim 45-60 de zile pentru contractul final.

☐ Am fixat prețul final X în document, fără posibilitate de modificare.

☐ Am bugetat taxele pentru notar.

☐ Am primit Certificatul de Atestare Fiscală de la DITL (la zi).

☐ Am primit Adeverința de la Asociația de Proprietari (semnată de președinte și administrator).

☐ Am verificat să nu existe restanțe la fondul de rulment sau cel de reparații.

☐ Am verificat ultimele facturi la curent, gaz și internet/TV.

☐ Am verificat corespondența indexului de pe contoare cu cel din facturi.

Dosarul de credit și evaluarea

☐ Am cerut proprietarului documentele necesare (titlu proprietate, cadastru, certificat energetic).

☐ Am obținut documentul de la notar privind valabilitatea actelor de proprietate (opinia notarială).

☐ Am trimis dosarul complet cu actele imobilului către bancă.

☐ M-am asigurat că nu există pereți dărămați care nu apar în schița oficială (risc de respingere la evaluare).

☐ Am facilitat contactul între evaluator și proprietar/agent pentru vizitarea imobilului.

☐ Am primit raportul de evaluare și valoarea este suficientă pentru creditul dorit.

☐ Am primit aprobarea juridică și financiară finală de la bancă.

☐ Am făcut polițele de asigurare (PAD, facultativă și de viață).

Negocierea finală și semnarea

☐ Am confirmat cu banca ora și locul unde reprezentantul lor va fi prezent (dacă este cazul).

☐ Am fondurile necesare în cont pentru plata taxelor notariale (separat de avans/rest de preț).

☐ Am majorat limita de transfer zilnic la banca mea pentru a putea plăti partea de fonduri proprii.

☐ Am stabilit clar data la care primesc cheile (predarea posesiei) și am inclus-o în contract.
