

# Checklistul cumpărătorului

De la stabilirea bugetului până la predarea cheilor. Șapte etape, **67** de verificări, pe o listă pe care o poți tipări și lua cu tine la vizionare, la notar și la predare.

**Tipărește-o** și bifează pe hârtie

**Etapele 2 și 6** se fac la fața locului

**Etapa 6** cere instrumente, vezi lista

## ETAPA 1 Înainte să începi să cauți

acasă, pe hârtie

- ☐ Bugetul calculat pe **costul total**, nu pe prețul din anunț: preț, parcare, boxă, onorariu notarial, taxe de carte funciară, mobilare, mutare
- ☐ Pre-aprobare de credit obținută, sau dovada bugetului cash — pre-aprobarea e valabilă un interval limitat, verifică-l
- ☐ Gradul de îndatorare calculat realist, sub maximul admis
- ☐ Rezervă de bani păstrată separat pentru după plata avansului
- ☐ Lista scrisă cu lucrurile la care **nu** renunți: număr de camere, zonă, etaj, termen de predare
- ☐ Orizontul de timp stabilit: câți ani intenționezi să stai acolo

## ETAPA 2 La vizionare

în apartament

- ☐ Vizionare programată **la ora la care ai fi de obicei acasă**, nu la ora liberă a consultantului
- ☐ Busola din telefon deschisă în mijlocul livingului și comparată cu planul
- ☐ Verificat ce clădire e în față și de la ce înălțime vezi peste ea
- ☐ Măsurat peretele pe care vrei dulapul — ai nevoie de 2,5–3 m continui, fără uși, ferestre sau calorifer
- ☐ Măsurată lățimea holului și a ușilor
- ☐ Toate ușile deschise simultan, verificat că nu se lovesc între ele
- ☐ Treizeci de secunde de tăcere în dormitor, ascultat ce se aude
- ☐ Verificat unde încape mașina de spălat și cum se deschide ușa băii
- ☐ Întrebat **ce suprafață e cuprinsă în preț** și cerut răspunsul în scris
- ☐ Văzut și un apartament de la alt etaj, cu aceeași orientare
- ☐ Fotografiat planul afișat, pentru comparație acasă

### CE IEI CU TINE

Ruletă, telefon cu busolă, și planul apartamentului tipărit.

### ETAPA 3 Documentele, înainte de orice semnătură

înainte de antecontract

- ☐ Extras de carte funciară la zi, citit la Partea III — acolo apar ipoteci, interdicții de înstrăinare, notări de litigiu, sechestre
- ☐ Ipotecile identificate, iar acordul băncii de a elibera **exact apartamentul tău** obținut în scris
- ☐ Verificat dacă există interdicție de înstrăinare
- ☐ Autorizația de construire, notată în cartea funciară
- ☐ Carte funciară deschisă pe apartamentul tău, ca bun viitor
- ☐ Certificat constatator ONRC; verificat că semnatarul are calitatea de a semna
- ☐ La un apartament **deja finalizat**, în plus: proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, construcția intabulată, documentația cadastrală, certificatul de performanță energetică

### ETAPA 4 Antecontractul

momentul care fixează totul

- ☐ Suma plătită **denumită corect** în contract: arună sau avans — nu e același lucru
- ☐ Scris explicit ce se întâmplă cu banii în fiecare situație: contractul se încheie, nu se încheie din vina ta, nu se încheie din vina vânzătorului, nu se încheie fără vina niciunuia
- ☐ Dacă ai plătit o rezervare: **sub 5% din preț și sub 60 de zile**
- ☐ La apartament în construcție: contul bancar dedicat proiectului, menționat în contract
- ☐ Clauza privind creditul, cu termen precis și cu soarta sumelor deja plătite
- ☐ Termenul de predare, precizat ca **ferm sau estimativ**
- ☐ Penalitățile de întârziere, prevăzute **în ambele sensuri**
- ☐ Toleranța la suprafață și ajustarea prețului, în ambele sensuri
- ☐ Stabilit în scris cine suportă fiecare cost al tranzacției
- ☐ **Data contractului final trecută în calendar, plus șase luni** — dacă vânzătorul refuză să semneze, ai șase luni de la acea dată ca să ceri în instanță o hotărâre care ține loc de contract

### ETAPA 5 La notar

ziua semnării

- ☐ Extras de carte funciară **actualizat în ziua semnării**
- ☐ Acordul băncii de eliberare de sub ipotecă, **prezentat efectiv**, nu promis pentru mai târziu
- ☐ Verificate identitatea și calitatea persoanei care semnează pentru vânzător
- ☐ Suprafețele din act comparate cu cele din antecontract
- ☐ Modalitatea de plată și dovada plății, clarificate
- ☐ Contractul citit integral înainte de semnare, inclusiv anexele

## CE IEI CU TINE

Nivelă sau dreptar de 2 m, ruletă, lanternă, tester de priză, o foaie A4, telefon pentru fotografii. Programează vizita **ziua**, la lumină naturală. A veni fără instrumente e cea mai frecventă greșeală la predare.

## PEREȚI, TAVANE, PARDOSELI

- ☐ Planeitate verificată cu dreptarul și nivela
- ☐ Lanterna ținută razant pe perete, ca să iasă valurile de glet
- ☐ Gresia și parchetul bătute ușor — sunetul „a gol” înseamnă desprindere
- ☐ Fisuri căutate în colțuri și la îmbinări, fotografiate
- ☐ Rosturi, plinte, colțare, vopsitorii

## TÂMLĂRIE

- ☐ Uși și ferestre: deschidere fără frecare, aliniere, feronerie
- ☐ Foaia A4 prinsă între toc și cercevea — dacă iese ușor, garnitura nu strânge
- ☐ Geamuri fără fisuri, zgârieturi sau condens între foi
- ☐ Sistemul oscilobatant, pe ambele poziții

## INSTALAȚII

- ☐ Fiecare robinet: presiune, apă caldă, etanșeitate la racorduri
- ☐ Apa lăsată să curgă 2–3 minute, verificată scurgerea și mirosul de la sifoane
- ☐ Fiecare priză testată, inclusiv legarea la pământ

- ☐ Tabloul electric etichetat, cu siguranțe automate și diferențial
- ☐ Calorifere sau pardoseală radiantă: funcționare, aerisitoare, purjare
- ☐ Centrala pusă în funcțiune și presiunea verificată
- ☐ Ventilația: foaia de hârtie trebuie să adere la grilă

## EXTERIOR ȘI ANEXE

- ☐ Balcon, logie sau terasă: apă turnată, verificate panta și scurgerea
- ☐ Balustradă fixată, glaf, racord la prag
- ☐ Boxa și locul de parcare identificate ca în acte, gabarit măsurat
- ☐ Părți comune: lift, interfon, iluminat, acces

## ACTE ȘI CIFRE

- ☐ Indexurile și seriile contoarelor trecute în procesul-verbal: apă rece, apă caldă, energie, gaz
- ☐ Deficiențele consemnate **înainte de semnare**, într-o anexă cu termen de remediere
- ☐ Documente primite: carte tehnică, certificat energetic, garanții pe echipamente, manuale, scheme, chei și coduri de acces

**Două proceduri diferite, ușor de confundat.** *Recepția la terminarea lucrărilor* se face între dezvoltator și autorități, pentru clădire ca întreg, cu o comisie din care cumpărătorul nu face parte. Poți cere o copie a procesului-verbal. *Predarea-primirea* e întâlnirea ta cu dezvoltatorul, pentru apartamentul tău, și se consemnează într-un proces-verbal separat, anexă la contract.

Un proces-verbal semnat fără obiecțiuni atestă că la acea dată nu existau neconformități vizibile. Garanțiile pentru vicii ascunse rămân valabile și după, dar un defect aparent devine mai greu de dovedit. Consemnează ce vezi și fotografiază, cu dată.

## ETAPA 7 După mutare

primele săptămâni

- ☐ Utilitățile transferate pe numele tău: energie, gaz, apă — indexul din procesul-verbal delimitează consumul dezvoltatorului de al tău
- ☐ Înregistrarea la asociația de proprietari, fondul de rulment și fondul de reparații
- ☐ Remedierile urmărite până la un proces-verbal de remediere semnat
- ☐ Toate documentele păstrate împreună: contract, procese-verbale, garanții, manuale, corespondența cu dezvoltatorul

După a treia vizionare, apartamentele se amestecă în minte. Completează câte o coloană imediat după fiecare vizită, cât ai detaliile proaspete. Prețul pe metru pătrat se calculează întotdeauna la **suprafața utilă**, altfel comparația nu spune nimic.

| CRITERIU                                               | APARTAMENT A | APARTAMENT B | APARTAMENT C |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Cod sau adresă                                         |              |              |              |
| Bloc și etaj                                           |              |              |              |
| Orientare                                              |              |              |              |
| Suprafață utilă<br>fără balcon sau terasă              |              |              |              |
| Terasă, logie, curte                                   |              |              |              |
| Preț total<br>cu TVA, cu tot ce e inclus               |              |              |              |
| Preț pe mp util<br>preț împărțit la suprafața<br>utilă |              |              |              |
| Parcare și boxă<br>incluse sau separat                 |              |              |              |
| Termen de predare                                      |              |              |              |
| Ce mi-a plăcut                                         |              |              |              |
| Ce m-a deranjat                                        |              |              |              |

Ce rămâne valabil după ce ai cheile

Pentru construcțiile noi, legea prevede o garanție pentru vicii ascunse și o răspundere a constructorului pentru structura de rezistență pe toată durata de existență a clădirii. Dreptul de a acționa pentru un viciu descoperit curge de la momentul descoperirii lui, nu de la recepție. Dacă găsești ceva la doi ani după mutare, faptul că au trecut doi ani nu îți închide singur ușa.

Informare generală, ediția august 2026. Nu constituie consultanță juridică sau tehnică. Pentru situația ta concretă, consultă un notar, un avocat sau un expert tehnic autorizat.