



Mądry Polak przed kredytem

PRAKTYCZNY PORADNIK
O KREDYTACH HIPOTECZNYCH

poradnik.finansowieksperci.pl

SPIS TREŚCI

WSTĘP

..... str 4

AUTORZY PORADNIKA

..... str 6

CZYM JEST HIPOTEKA

..... str 7

EKSPERT KREDYTOWY

..... str 9

WYMOGI BANKÓW

..... str 12

PRZYGOTOWANIE DO KREDYTU

..... str 16

ZŁOŻENIE WNIOSKU O KREDYT

..... str 19

CZEGO NIE ROBIĆ PO ZŁOŻENIU WNIOSKU KREDYTOWEGO?

..... str 21

WERYFIKACJA NIERUCHOMOŚCI

..... str 23

DECYZJA KREDYTOWA - CO DALEJ?

..... str 29

WYPŁATA KREDYTU

..... str 33

MAM WŁASNE M - ODBIÓR KLUCZY

..... str 37

SPŁATA KREDYTU - CZY TO TYLKO PŁATNOŚĆ RAT?

..... str 44

Wstęp

Kredytowanie to jeden z kluczowych aspektów zarządzania finansami, z którym prędzej czy później spotyka się większość z nas. Niezależnie od tego, czy myślisz o zakupie wymarzonego mieszkania, budowie domu, czy też potrzebujesz wsparcia finansowego na rozwój własnego biznesu, decyzja o zaciągnięciu kredytu jest poważnym krokiem, który wymaga odpowiedniego przygotowania.

Właśnie z myślą o takich osobach powstał nasz e-book „Mądry Polak przed kredytem”. Został on napisany przez dwunastu doświadczonych ekspertów finansowych z różnych zakątków Polski, którzy na co dzień pomagają setkom klientów w podejmowaniu świadomych i korzystnych decyzji finansowych. Dzięki ich wiedzy i praktycznemu doświadczeniu ten poradnik stanie się Twoim niezastąpionym przewodnikiem po świecie kredytów.



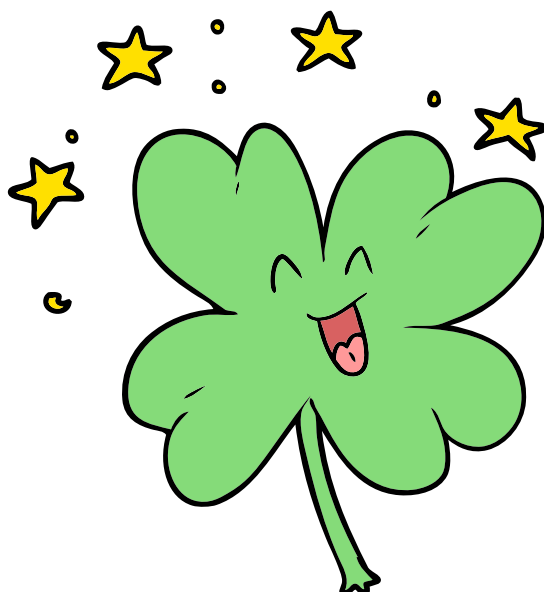
W niniejszej publikacji znajdziesz:

- **Podstawowe informacje** o różnych rodzajach kredytów hipotecznych;
- **Szczegółowe porady** dotyczące przygotowania się do procesu kredytowego, w tym analizy zdolności kredytowej;
- **Praktyczne wskazówki** dotyczące porównania warunków kredytów i wyboru najkorzystniejszej oferty;
- **Zasady odpowiedzialnego pożyczania**, które pomogą Ci uniknąć najczęstszych pułapek i błędów;
- **Analizy przypadków** ilustrujące realne sytuacje i rozwiązania stosowane przez ekspertów.

Naszym celem jest nie tylko dostarczenie Ci niezbędnej wiedzy, ale również pokazanie, że kredytowanie może być bezpiecznym i korzystnym narzędziem finansowym, jeśli podejdziesz się do niego z rozważą i odpowiednią wiedzą.

Jesteśmy przekonani, że dzięki naszemu poradnikowi staniesz się Mądrym Polakiem przed kredytem.

Zapraszamy do lektury i życzymy wielu trafnych decyzji finansowych!



Autorzy poradnika



JOANNA ONYCH



MARCIN ANTCZAK



MARCIN PŁÓCIENNIK



TOMASZ PIWOWAR



MACIEJ WOJEWODZIC



WIKTOR ŻELAZO



ŁUKASZ ŁAPIŃSKI



**KATARZYNA
STRZAŁKOWSKA**



MICHAŁ JANIK



TOMASZ KUBIK



MICHAŁ SZYMAŃSKI



**PIOTR
GRUDNIEWSKI**

Czym jest hipoteka?

Kredyt hipoteczny

Jeśli marzysz o posiadaniu własnej nieruchomości lub planujesz zakup w celach inwestycyjnych, kredyt hipoteczny jest jedną z najpopularniejszych form finansowania. To rodzaj kredytu o najniższym oprocentowaniu, pozwalający na pożyczenie środków z banku. W zamian za pożyczenie pieniędzy bank będzie zabezpieczał się na nieruchomości, na której cel został udzielony kredyt.

Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długoterminowym, które klienci zwykle zawierają na 20–30 lat. Mimo że długi okres kredytowania może niektórych przerażać, często klienci swoje zobowiązania spłacają szybciej dzięki robieniu nadpłat kredytu. Dla umów kredytowych zawieranych od lipca 2017 bank ma prawo pobierać prowizję za wcześniejszą nadpłatę lub całkowitą spłatę kredytu tylko przez 3 pierwsze lata kredytowania.



Czym jest hipoteka?

Na jaki cel można zaciągnąć kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny udzielany jest na cele mieszkaniowe. Pozwala nie tylko zrealizować marzenie o własnym mieszkaniu – jest on również popularną formą finansowania zakupu domu, działki budowlanej, siedliska. Za środki z kredytu hipotecznego możesz również wybudować dom, zrobić remont, czy refinansować poniesione koszty zakupu nieruchomości za gotówkę.



Dostępna szeroka oferta banków, skomplikowany proces kredytowy oraz lista potrzebnych dokumentów mogą spowodować niemały ból głowy. Każdy kredytobiorca ma inną historię, potrzeby i nie zawsze najtańsza na papierze oferta jest tą najkorzystniejszą.

Należy odpowiedzieć sobie na pytanie:

- Jakie oprocentowanie **będzie dla mnie najlepsze: stałe czy zmienne?**
- Wolę raty malejące czy równe? Jaka jest różnica?

Nie każdy ma to szczęście i może wybrać dowolną ofertę z rynku. Wybierając najlepszą ofertę kredytu hipotecznego, należy ją dopasować do preferencji kredytobiorcy, zdolności kredytowej, celu kredytowego. Planując zaciągnięcie kredytu hipotecznego, warto wcześniej do procesu odpowiednio się przygotować. Nieocenioną rolę w przygotowaniu do kredytu hipotecznego będzie odgrywał doświadczony ekspert finansowy.

Przygotowany e-book przez rekomendowanych ekspertów finansowych z grupy na facebooku **Kredyt hipoteczny – mądry Polak przed kredytem** ma na celu przybliżyć tematykę kredytu hipotecznego i pomóc w podjęciu świadomego wyboru tym, którzy będą decydować się na jego zaciągnięcie, a także tym, którzy kredyt hipoteczny już mają, by wiedzieli jak z nim dobrze żyć.

Ekspert kredytowy

Czy warto skorzystać z pomocy eksperta finansowego?

Decyzja o zakupie własnego mieszkania czy budowie domu to jedna z tych ważniejszych w naszym życiu. Nie podejmujemy jej każdego dnia, natomiast konsekwencje tej decyzji będziemy ponosić przez najbliższe lata. Jest to szczególnie istotne w przypadku finansowania inwestycji kredytem hipotecznym, warto dobrze się do tego przygotować. Jeśli planujesz wziąć kredyt hipoteczny, rozważ pomoc eksperta finansowego i dobrze przygotuj się do pierwszego spotkania.



Czy ja w ogóle potrzebuję eksperta finansowego?

Zacznijmy od najważniejszego, ekspert finansowy pracuje dla Ciebie, a nie dla banku! Bardzo często jest to osoba, która wcześniej pracowała w banku i zna „bankowy punkt widzenia”. Dzięki temu będzie potrafiła spojrzeć na wniosek okiem analityka, który będzie weryfikował Twoje dokumenty.

Co więcej, na cenę oferty nie ma wpływu, czy korzystasz z takiej pomocy, czy udasz się tam samodzielnie. A może po prostu nie chce Ci się chodzić od banku do banku, szukać, sprawdzać porównywać?

Ekspert dysponuje ofertami nie jednego, ale wszystkich banków współpracujących z ekspertami finansowymi. Może więc precyzyjnie porównać koszty, warunki i pomóc Ci wybrać ten, który najlepiej pasuje do Twojej sytuacji i będzie możliwie jak najtańszy. Nie musisz również obawiać się o koszty takiej współpracy, gdyż ta usługa jest zupełnie bezpłatna. Ekspert jest wynagradzany przez bank, w którym zdecydujesz się na finansowanie.

Ekspert kredytowy

W czym konkretnie pomoże ekspert finansowy?

Ekspert finansowy pomoże właściwie na każdym etapie procesu kredytowego – począwszy od wstępnej oceny zdolności kredytowej, kończąc na odbiorze kluczy do nowej wymarzonej nieruchomości.

Uzyskasz wsparcie między innymi w:

- weryfikacji, czy Twój rodzaj dochodu zostanie zaakceptowany;
- weryfikacji historii kredytowej na podstawie raportu BIK;
- precyzyjnym przeliczeniu zdolności kredytowej;
- wyborze najlepszych banków i ofert;
- kompletowaniu dokumentów;
- wypełnianiu formularzy bankowych;
- przejściu przez procedury bankowe.

Dzięki ekspertowi zrozumiesz także pojęcia takie jak WIBOR, stopa bazowa, marża banku i inne zmienne, które dziś mogą być dla Ciebie „czarną magią”.



Ekspert kredytowy

O co pytać eksperta finansowego oraz jak przygotować się do spotkania?

Oprócz przygotowania listy najważniejszych pytań, przed spotkaniem z ekspertem warto przygotować listę swoich zarobków (ze wszystkich źródeł, jeśli jest ich więcej niż jedno) oraz wygenerować raport BIK (zrobisz to na stronie www.bik.pl). Dzięki raportowi ekspert oceni Twoją historię kredytową i już na starcie będzie wiedział, w których bankach masz największe szanse na kredyt, a które mogą wydać negatywną decyzję.



Jaka jest najlepsza forma konsultacji?

W dzisiejszych czasach wielu z nas chciałoby wszystko załatwić szybko i możliwie jak najwygodniej. Takie możliwości dają nam e-maile, komunikatory, grupy na portalach społecznościowych. Nic jednak nie zastąpi bezpośredniego spotkania, na którym bardzo dokładnie będzie można omówić wszelkie niejasności, których wyjaśnianie poprzez komunikatory może rodzić tylko nieporozumienia i zajmować niekończące się godziny.

Wymogi banków

Wiele osób marzy o własnym mieszkaniu czy domu, ale droga do ich posiadania często prowadzi przez wnioskowanie o kredyt hipoteczny. Jest to poważna decyzja finansowa, która wymaga solidnego przygotowania i zrozumienia wymogów, jakie stawiają przed nami banki. Na wstępie należy zauważyć, że każdy z banków ma swoje wewnętrzne procedury, które zmieniają się w czasie. Warto na tym etapie zadbać o pomoc eksperta kredytowego, który dobierze dla nas ofertę, nie tylko opierając się na parametrach cenowych kredytu hipotecznego, ale również zwróci uwagę na procedury, jak i wymogi każdego z banków.

Poniżej prezentujemy wiedzę w pigułce: co warto przeanalizować na etapie planowania kredytu hipotecznego

- **Źródło dochodu** – jest jednym z kluczowych parametrów, które banki dokładnie analizują przy wnioskowaniu o kredyt hipoteczny. Stałe, regularne dochody są preferowane, ponieważ dają pewność, że kredytobiorca będzie w stanie regularnie spłacać raty kredytu. I tak np. dla umowy o pracę na czas nieokreślony procedury co do długości trwania są mniej restrykcyjne niż w przypadku umowy o pracę na czas określony, umów cywilnoprawnych czy działalności gospodarczej. Niekiedy otrzymujemy wynagrodzenie również z innych źródeł jak dywidenda, najem nieruchomości, dochód z posiadania praw autorskich i innych źródeł – tu warto dokładnie znać procedury, bo nie każdy bank je akceptuje, dlatego już na etapie planowania warto przygotowywać się pod konkretny scenariusz i wymogi konkretnych banków.

Wymogi banków

- **Długość zatrudnienia** – każda z instytucji finansowych ma inne podejście w kontekście dokumentowania dochodu. I tak np. przy umowie o pracę, banki mogą przyjąć jako dochód – średnią z zarobków za ostatnie 3, 6, a nawet 12 miesięcy. Przy działalności może to być średnia z ostatnich 12 miesięcy, PIT z roku poprzedniego bądź analiza okresu ostatnich 2 lat. Warto też wiedzieć, że ważna jest ciągłość zatrudnienia, aneksy do naszych umów, a nawet staż pracy u poprzedniego pracodawcy. Nie każdy wie, że przy umowie o pracę na czas określony ważny jest nie tylko okres umowy od kiedy pracujemy, ale również, na ile mamy podpisaną umowę i czy jest to pierwsza umowa z pracodawcą, czy kolejna.



- **Historia kredytowa** – banki sprawdzają historię kredytową klienta, czyli jego dotychczasową historię spłaty zobowiązań. Bardzo ważne jest, aby terminowo regulować płatności kredytowe i inne zobowiązania finansowe. Warto też powiedzieć głośno o tym, że oprócz historii kredytowej ważne są również nasze aktualne zobowiązania. Mamy tu na myśli kredyty hipoteczne, kredyty gotówkowe, jak również limity w koncie czy karty kredytowe – to wszystko znacząco zmniejsza naszą zdolność kredytową. Warto tu również wspomnieć o popularnych ostatnio płatnościach odroczonych, które również mogą być źródłem problemów przy wnioskowaniu o kredyt hipoteczny.

Wymogi banków

- **Wysokość wkładu własnego** – banki oczekują, że kredytobiorca wniesie pewną część środków własnych na zakup nieruchomości. Wysokość wkładu własnego może mieć wpływ na wysokość oprocentowania kredytu oraz decyzję banku o jego udzieleniu. Dlaczego? Ponieważ kredyty przy 10-procentowym wkładzie własnym są droższe pod względem kosztowym w porównaniu do tych z 20-procentowym. Zawierają dodatkowe ubezpieczenie – tzw. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, jak również wyższą marżę niż w przypadku kredytów z 20-procentowym wkładem własnym.



- **Nabywana nieruchomość** – wybór nieruchomości ma kluczowe znaczenie przy wnioskowaniu o kredyt hipoteczny. Banki dokładnie analizują parametry nieruchomości takie jak jej wartość rynkową, lokalizację oraz stan techniczny. Wartość nieruchomości stanowi zabezpieczenie kredytu, dlatego banki dokładnie oceniają jej atrakcyjność rynkową. Lokalizacja nieruchomości również jest istotnym czynnikiem, ponieważ może wpływać na ryzyko związane z inwestycją. Dodatkowo ważny jest również rynek, na którym dokonujemy transakcji – rynek wtórny, rynek pierwotny. W każdym z przypadków bank wymaga zupełnie innych dokumentów. Ważne jest również, czy nieruchomość kupujemy jako pełną własność, czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – każdy z banków ma przygotowane procedury zależne od rodzaju nieruchomości.

Wymogi banków

- **Budowa domu** – chcąc wybudować dom za pośrednictwem kredytu hipotecznego, najważniejsza jest odpowiednia działka (banki i tu mają zdefiniowane rodzaje działek, na których możemy wybudować dom), dotyczy to zarówno rodzaju, jak i wielkości. Kolejna sprawa – projekt budowlany, powierzchnia użytkowa, koszt wybudowania metra kwadratowego, technologia budowy, źródła ciepła, media czy lokalizacja to tylko niektóre z parametrów, które warto przeanalizować na etapie planowania budowy domu za pośrednictwem kredytu. Budowa sama w sobie jest ogromnym stresem, a co dopiero zderzenie naszych oczekiwań, oczekiwań kierownika budowy, wykonawcy, projektanta w odniesieniu do tego co banki o tym wszystkim myślą.

Jak widać, uzyskanie kredytu hipotecznego to proces wymagający solidnego przygotowania i spełnienia określonych warunków. Banki analizują wiele czynników, zanim podejmą decyzję o udzieleniu kredytu. Dlatego tak istotne jest, abyś odpowiednio się przygotował i zapoznał z wymogami banków. **Posiadanie aktualnej wiedzy z procedur i wymogów bankowych to proces niezwykle złożony. Istnieje kilkanaście banków hipotecznych w Polsce, każdy ma kilka ofert.** Poznanie ofert i procedur nie jest sprawą prostą – tu z pomocą przychodzi odpowiednia osoba, czyli ekspert kredytowy, który może to zrobić za Ciebie.



Przygotowanie do kredytu

Jak przygotować się do wzięcia kredytu hipotecznego?

Jeśli marzy Ci się w końcu „być na swoim” lub kupujesz nieruchomość w celach inwestycyjnych, popularną formą na sfinansowanie inwestycji jest kredyt hipoteczny. Kredyt hipoteczny jest najniżej oprocentowanym kredytem, dzięki któremu pożyczamy pieniądze z banku. Jest to zobowiązanie długoterminowe, które klienci zwykle zawierają na 20–30 lat. Mimo że długi okres kredytowania może niektórych przerażać, często klienci swoje zobowiązania spłacają szybciej, dzięki robieniu nadpłat kredytu. Dla umów kredytowych zawieranych od lipca 2017 bank ma prawo pobierać prowizję za wcześniejszą nadpłatę lub całkowitą spłatę kredytu tylko przez pierwsze 3 lata kredytowania.

Zapewnij wkład własny i środki na dodatkowe koszty.

- ✓ Do zaciągnięcia kredytu hipotecznego warto się przygotować z wyprzedzeniem. Dotyczy to szczególnie zebrania wkładu własnego. Jest to zazwyczaj 20% ceny nieruchomości, chociaż ostateczny poziom wkładu własnego ustala każdy bank (niektóre banki pozwalają na 10%). Warto zgromadzić wyższy wkład własny od wymaganego, ponieważ wtedy można liczyć na lepsze warunki kredytu hipotecznego.



Przygotowanie do kredytu

Oszacuj i popraw swoją zdolność kredytową.



Zanim złożysz w banku wniosek kredyt hipoteczny, warto sprawdzić, jaką masz zdolność kredytową. Dzięki temu dowiesz się, na jak wysoki kredyt możesz liczyć. Ostatecznie wylicza ją bank, ale można wcześniej oszacować jej poziom, korzystając z pomocy dobrego eksperta finansowego. W ten sposób otrzymamy szacunek zdolności kredytowej praktycznie w każdym banku.

Co zrobić, gdy okaże się, że mamy zdolność kredytową niższą niż zakładaliśmy? Można spróbować ją poprawić. Jeśli jest taka możliwość, najlepiej podwyższyć dochody. Nie należy jednak tego robić tuż przed zaciąganiem kredytu, a najlepiej co najmniej 3 miesiące wcześniej. W poprawie zdolności kredytowej pomoże także spłata innych zobowiązań (kredyty, pożyczki, karty kredytowe). Na pewno warto uporządkować też domowe finanse oraz zrównoważyć budżet gospodarstwa domowego.

Zweryfikuj historię kredytową.



Przed podjęciem ostatecznej decyzji o przyznaniu kredytu hipotecznego bank sprawdzi Twoją historię kredytową w Biurze Informacji Kredytowej (BIK). Dzięki temu będzie mógł ocenić, czy jesteś rzetelnym kredytobiorcą i spłacasz terminowo swoje zobowiązania. Przed pójściem do banku warto zweryfikować prawdziwość danych na swój temat, przechowywanych w bazie BIK. Możesz to zrobić za darmo, wystarczy zarejestrować się w systemie BIK i pobrać raport. W ten sposób sprawdzisz, czy nie zalegasz ze spłatą, o której nie wiesz, i zweryfikujesz dane.

Przygotowanie do kredytu

Sprawdź oferty kredytów hipotecznych.



Warto sprawdzić aktualne oferty kredytów hipotecznych na rynku. Możesz odwiedzać strony internetowe banków, korzystać z różnych porównywarek i rankingów dostępnych w Internecie, ale najlepiej i najbezpieczniej skorzystać ze wsparcia eksperta kredytowego. Chodzi o to, żeby znaleźć kredyt korzystny pod względem kosztów, a jednocześnie spełniający Twoje wymagania (np. wysokość wkładu własnego, wysokość marży czy prowizji).

Zgromadź odpowiednie dokumenty.



Ostatni etap przygotowania do wzięcia kredytu hipotecznego to zgromadzenie odpowiednich dokumentów, które trzeba będzie złożyć razem z wnioskiem o kredyt. W poszczególnych bankach komplet wymaganych dokumentów może się nieco różnić, dlatego trzeba się upewnić w wybranej instytucji, jakie załączniki do wniosku należy dostarczyć.

Takie dokumenty można podzielić na 3 kategorie:

- dokumenty tożsamości (dowód osobisty i drugi dokument ze zdjęciem);
- dokumenty finansowe (np. zaświadczenie o zarobkach);
- dokumenty dotyczące kupowanej nieruchomości (np. umowa przedwstępna, wyciąg z księgi wieczystej).

JESTEŚ GOTOWY.

MOŻESZ ZŁOŻYĆ WNIOSEK

ZE SWOIM EKSPERTEM.

Złożenie wniosku o kredyt

Każdy bank posiada swoje własne druki, które należy wypełnić, starając się o kredyt hipoteczny. Dodatkowo należy dołączyć szereg dokumentów finansowych i tych związanych z nabywaną nieruchomością.

WNIOSEK KREDYTOWY – PO CO W OGÓLE JEST?

Na podstawie kompletnego wniosku kredytowego bank przeprowadza szereg analiz, które prowadzą do uzyskania decyzji kredytowej – zarówno pozytywnej, jak i negatywnej. Analizę bankową w uproszczeniu można rozbić na 3 etapy:

- analizę finansową;
- analizę prawną;
- analizę nieruchomości.

Wniosek kredytowy - z czego się składa?

Informacje na temat kredytu – między innymi: cel kredytu, kwota kredytu, okres kredytowania, rodzaj oprocentowania, rodzaj rat (równe lub malejące).

Informacje na temat kredytobiorcy – czyli takie informacje, dzięki którym bank wie, z kim ma do czynienia. Między innymi: stan cywilny, wiek, adres zamieszkania, wykształcenie, koszty utrzymania, zobowiązania kredytowe oraz niekredytowe.

Informacje na temat nieruchomości – czyli takie informacje, dzięki którym bank dowie się, co kupujesz. Między innymi: rodzaj nieruchomości, rynek, z którego pochodzi nieruchomość, lokalizacja, wartość, numer księgi wieczystej.

Złożenie wniosku o kredyt

Wniosek kredytowy - dlaczego warto złożyć wnioski do kilku banków jednocześnie?

Składając wniosek o kredyt hipoteczny, warto postawić na więcej niż jeden bank. Zwiększysz tym sposobem swoje szanse na uzyskanie pozytywnej decyzji kredytowej.

Procedura kredytowa potrafi trwać od 2 tygodni do nawet 3 miesięcy w zależności od banku. Niestety nie ma gwarancji, że bank po 3 miesiącach wyda decyzję pozytywną.

Wniosek kredytowy - jaką rolę odgrywa ekspert?

- Przed wysłaniem wniosków do banku przekaże Ci kompletną listę wymaganych dokumentów;
- Przygotuje druki bankowe, opierając się na przekazanych danych;
- „Czuwa” nad całym procesem, pilnując terminów i dostarczanych dokumentów, a w razie potrzeby szybko reaguje.



Warto złożyć wniosek do banku z najkrótszym czasem procesowania, nawet gdy nie ma najlepszej oferty.

W sytuacji, gdy będzie zbliżał się koniec terminu w umowie przedwstępnej / deweloperskiej, zawsze będzie alternatywą.

Rekomendujemy złożenie wniosków do minimum 2 lub 3 banków jednocześnie, żeby zwiększyć szanse i ograniczyć Twój stres.

Czego nie robić po złożeniu wniosku kredytowego?

Całkiem spora część drogi do własnej nieruchomości za Tobą!

Wiesz już, czym jest kredyt hipoteczny oraz kim jest ekspert kredytowy. Masz swojego eksperta, znasz wymogi banków, jesteś przygotowany do kredytu hipotecznego oraz złożyłeś wniosek kredytowy!

Gratulacje!

Przed Tobą ciężki czas – oczekiwanie na decyzję kredytową. Jest to wymagający okres ze względu na brak gwarancji otrzymania pozytywnej opinii bankowej. To, czego na pewno nie powinno się robić po złożeniu wniosku, to przede wszystkim:



X Wnioskowanie o kolejne zobowiązanie (np. kredyt gotówkowy lub raty na sprzęt RTV / AGD) – unikaj zwiększenia swoich zadłużeń, wstrzymaj się z zapytaniem o leasing, karty kredytowe czy limit na rachunku, omijaj zakupy internetowe z odroczonym terminem płatności. Dodatkowe zadłużenie, np. zaciągnięcie kolejnego kredytu, może być postrzegane negatywnie przez bank, w którym starasz się o finansowanie, a dodatkowo zmniejsza to Twoją zdolność kredytową.

X Zmiana formy zatrudnienia (źródła dochodu) – w przypadku złożenia wniosku kredytowego dostarczyłeś konkretne dokumenty finansowe, o jakie prosił bank, więc jeśli postanowisz w tym momencie zmienić swoją dotychczasową formę dochodu na inną, może okazać się, że bank nie zaakceptuje tej konkretnej formy dochodu, a to będzie równoznaczne z decyzją odmowną.

Czego nie robić po złożeniu wniosku kredytowego?

-  **Opóźnienia w spłacie bieżących zobowiązań finansowych** – każdy bank, kiedy złożysz wniosek kredytowy, odpytuje różne bazy: Biuro Informacji Kredytowej, Krajowy Rejestr Długów, Biuro Informacji Gospodarczej i inne. Jeśli bank w trakcie procesowania wniosku odpyta bazy ponownie i pojawią się tam opóźnienia, bank może stwierdzić, że skoro nie jesteś w stanie spłacać obecnych zobowiązań, to tym bardziej nie będziesz regularnie spłacać nowego zobowiązania.

-  **Zmiana stanu cywilnego** – jeśli w trakcie wnioskowania o kredyt hipoteczny zmienia się Twój stan cywilny, może okazać się, że nie możesz samemu wnioskować o kredyt hipoteczny: będąc bowiem we wspólnocie majątkowej, kredyt powinniście zaciągać razem, zatem Wasza zdolność kredytowa powinna być liczona wspólnie i tak też powinien być złożony wniosek kredytowy.

-  **Zmiana dokumentów tożsamości** – składając wniosek, legitymujesz się konkretnymi dokumentami osobowymi, jeśli zauważysz, że Twój dokument w najbliższej przyszłości straci ważność, zadbaj o to, aby przed złożeniem wniosku mieć już nowy dokument tożsamości: tym samym zapobiegiesz ewentualnym zmianom w decyzji i umowie kredytowej oraz dodatkowym kosztom aneksu.

Weryfikacja nieruchomości

Kupno nieruchomości - jak to zrobić właściwie?

Jeszcze przed rozpoczęciem poszukiwań nieruchomości musimy zdać sobie sprawę, ile gotówki posiadamy i jaki ewentualny kredyt będzie nam niezbędny, aby stać się właścicielami wymarzonego „M”.

Kolejnym krokiem będzie sprawdzenie, na jak wysoki kredyt możemy sobie pozwolić. Zdolność kredytową pomoże ustalić m.in. ekspert kredytowy, oszacuje on także ratę, którą będziemy musieli płacić co miesiąc, oraz koszty okołokredytowe.



Jeśli dokonaliśmy powyższego - możemy wyruszać na poszukiwania nieruchomości.

Jeśli udało nam się znaleźć nieruchomość spełniającą oczekiwania i wybieramy się na jej prezentację – powinniśmy pamiętać o kilku ważnych kwestiach mających wpływ na przebieg procesu zakupowego i kredytowego oraz zapytać o nie podczas spotkania ze zbywcą. Warto, a właściwie koniecznie należy dokonać wstępnej weryfikacji stanu prawnego przed podpisaniem umowy przedwstępnej lub rezerwacyjnej, aby uniknąć utraty pieniędzy z tytułu zadatku lub zaliczki. Weryfikacja nieruchomości różni się w zależności od rodzaju przedmiotu transakcji oraz rynku.

Poniżej znajdziesz kilka kluczowych informacji, które warto pozyskać przed podjęciem decyzji o zakupie. Poza oczywistymi, jak metraż czy liczba pomieszczeń, zadaj poniższe pytania podczas oglądania nieruchomości.

Weryfikacja nieruchomości

MIESZKANIE

Rynek wtórny

- Czy mieszkanie stanowi odrębną własność (najczęściej w ramach wspólnoty mieszkaniowej), czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?
- Czy do mieszkania przynależą tzw. pomieszczenia dodatkowe, np. piwnica, komórka lokatorska lub garaż?
- Czy mieszkanie posiada księgę wieczystą? Jeśli TAK – poproś o numer, na podstawie którego będzie można uzyskać **tutaj** część ważnych informacji. Wiele nieruchomości na rynku wtórnym nadal nie ma utworzonej księgi wieczystej, będzie zakładana dopiero przy akcie nabycia.
- Czy nieruchomość obciążona jest kredytem lub innymi roszczeniami, np. służebnością dożywotniego mieszkania osoby trzeciej? Nie trzeba obawiać się nabycia nieruchomości z kredytem, takie transakcje są bardzo częste na rynku. Proces jest tak samo klarowny i zabezpiecza Twoje interesy jak w przypadku wzięcia kredytu na zakup nieruchomości nieobciążonej hipoteką.
- Czy dla nieruchomości sporządzone jest Świadectwo Charakterystyki Energetycznej? Zbywca ma obowiązek dostarczenia go na własny koszt najpóźniej przed aktem notarialnym. Dotyczy to również domu.



Weryfikacja nieruchomości

DOM

Rynek wtórny

- Każda nieruchomość zabudowana domem powinna mieć księgę wieczystą. Poproś o numer, na podstawie którego będzie można uzyskać **tutaj** część ważnych informacji.
- Kiedy nieruchomość uzyskała pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszono zakończenie budowy?
- Czy sprzedający posiada aktualny wypis z rejestru gruntów oraz mapę ewidencyjną? Na podstawie tych dokumentów będzie można określić m.in. kształt i powierzchnię działki, położenie na niej domu i budynków dodatkowych, klasę ziemi oraz właściciela. Z mapy można ustalić również możliwość dojazdu oraz podział sąsiadujących działek lub nieużytków.
- Czy nieruchomość obciążona jest kredytem lub innymi roszczeniami, np. służebnością dożywotniego mieszkania osoby trzeciej, która nie jest ujawniona w KW?
- Czy przez działkę przebiegają np. sieci gazowe, wysokiego napięcia lub inne instalacje, w tym podziemne?

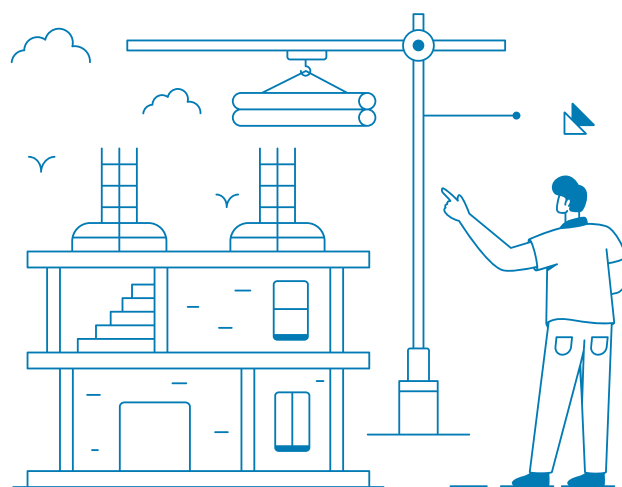


Weryfikacja nieruchomości

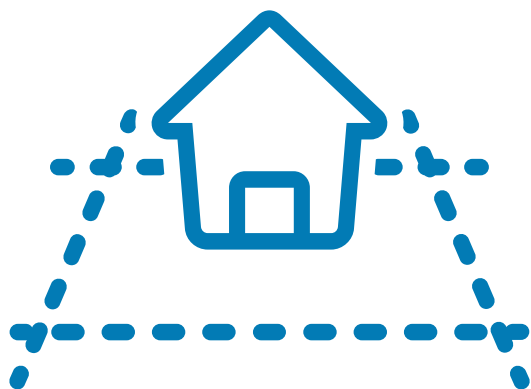
DOM W BUDOWIE

- Zapytaj o kwestie wskazane powyżej, lecz zamiast pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenia zakończenia budowy należy zweryfikować dziennik budowy, projekt budowany oraz pozwolenie na budowę.

Podczas zakupu domu w budowie należy szczegółowo sprawdzić kilka kwestii formalnych (poza techniczno-budowlanymi). Można bezpiecznie nabyć taką nieruchomość i uzyskać kredyt na dokończenie budowy lub wykończenie / wyposażenie. Z uwagi na złożoność takiej transakcji i liczne pułapki formalne warto skorzystać ze wsparcia **eksperta**, który w tym pomoże.



DZIAŁKA GRUNTOWA



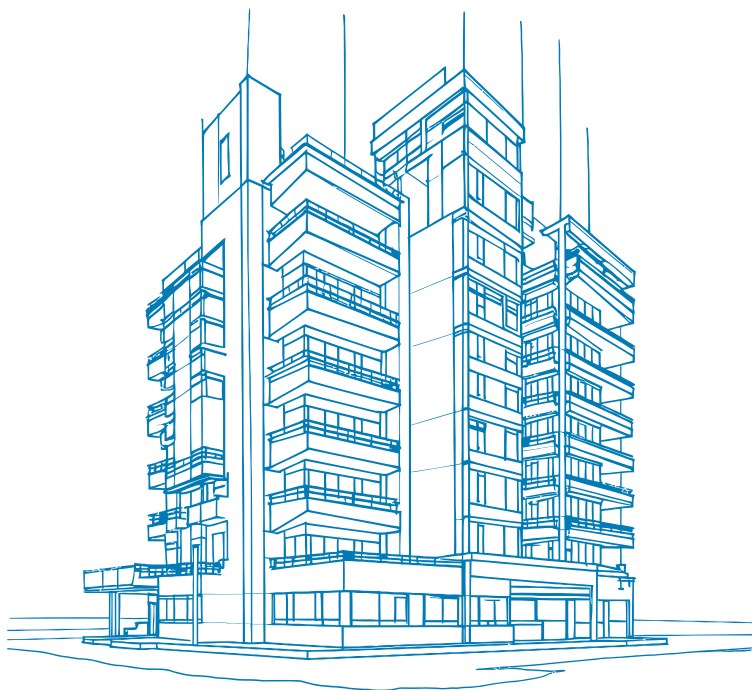
- Czy działka objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego lub czy wydane są warunki zabudowy?
- Księga wieczysta, obciążenia, i pozostałe kwestie zgodnie z opisanymi wcześniej.

Weryfikacja nieruchomości

MIESZKANIE LUB DOM ODDANE DO UŻYTKOWANIA OD DEWELOPERA / SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Rynek pierwotny

- Zapoznaj się z prospektem informacyjnym, wzorem umowy rezerwacyjnej / przedwstępnej.
- Poproś o tzw. standard wykończenia lokalu – znajdziesz tam wiele cennych informacji technicznych dotyczących budynku.
- Zapytaj o sposób zapłaty, czy ma nastąpić przed aktem, czy po akcie notarialnym. Ma to wpływ m.in. na konstrukcję transakcji i uruchomienie kredytu.
- Czy nieruchomość ma już założoną księgę wieczystą, czy będzie dopiero zakładana przy akcie zakupu?
- Czy inwestycja jest finansowana kredytem deweloperskim? Jeśli tak, będą w procesie kredytowym potrzebne dodatkowe dokumenty, lecz nie ma czego się obawiać – jest to standardowa procedura.
- Kiedy zostało wydane pozwolenie na użytkowanie?
- Jeśli kupujesz również komórkę lokatorską lub miejsce postojowe / garaż – zapytaj, czy są one przynależne do mieszkania, czy stanowią odrębną nieruchomość. Ta informacja będzie pomocna w przygotowaniu konstrukcji finansowania.



Weryfikacja nieruchomości

MIESZKANIE LUB DOM W BUDOWIE OD DEWELOPERA / SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

- Kluczowe informacje dotyczące inwestycji znajdziesz w prospekcie informacyjnym. Poproś również o rzuty lokalu / domu, aby zweryfikować planowany metraż i układ pomieszczeń.
- Zapytaj o harmonogram płatności. W przypadku zakupu nieruchomości w budowie na rynku pierwotnym jest to ważne, aby poznać terminy i kwoty transzy, które będziesz musiał wpłacać lub które bank będzie przelewał do dewelopera w Twoim imieniu.
- Spójrz wyżej w listę dotyczącą zakupu gotowej nieruchomości, zostało tam omówione kilka kwestii istotnych dla transakcji zakupu budowy w toku.

Jeśli potrzebujesz pomocy w weryfikacji formalno-prawnej nieruchomości, skorzystaj z bezpłatnej pomocy eksperta, który sprawdzi bezpieczeństwo transakcji. Teraz już możesz przejść do podpisania umowy przedwstępnej / rezerwacyjnej, która w większości przypadków (nie zawsze) będzie potrzebna do złożenia wniosku o kredyt hipoteczny.

Kredyt zaciągasz w banku, który przy udzielaniu finansowania zawsze odpowiednio zabezpiecza swoje interesy, a pośrednio również Twoje. Gdyby Twój przypadek był dla banku ryzykowny, nie zawarłby z Tobą transakcji.



Pamiętaj, że zaciągając kredyt, zawsze musisz odpowiednio przygotować się do tego procesu. Najlepszym rozwiązaniem jest kontakt z doświadczonym ekspertem finansowym, który będzie Ci w stanie przedstawić wszystkie opcje, z jakimi możesz się zetknąć podczas całego procesu, a także możliwości rozwiązania problemów, o ile takie się pojawią.

Decyzja kredytowa - co dalej?

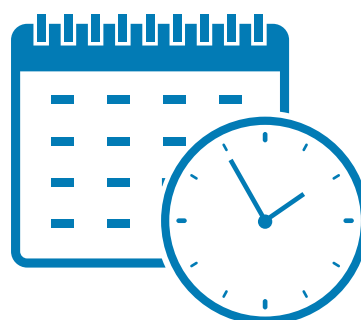
Przyszły kredytobiorca ma możliwość złożyć wniosek w jednym lub kilku bankach jednocześnie, starając się o kredyt hipoteczny, aby móc wybrać finalnie, w którym banku podpisze umowę kredytową. Dzięki temu zwiększa szanse na jego uzyskanie, jak również zmniejsza stres związany z oczekiwaniem. Ten etap procesu wnioskowania o kredyt banki nazywają wydaniem decyzji kredytowej, jest on dość stresujący i najbardziej wyczekiwany przez klienta, gdyż to właśnie z pozoru tylko informacja z banku, ale ze skutkiem wpływającym na dalsze zmiany w życiu prywatnym przyszłego kredytobiorcy i spełnienie marzenia o własnym M.

Kredyt hipoteczny jest jedną z najważniejszych decyzji, z jakimi mierzymy się jako osoby, które chcą mieć na własność nieruchomość mieszkalną. Stąd z jednej strony mamy decyzję **banku**, czy udzieli nam kredytu, ale również **naszą** decyzję, który bank wybierzemy do podpisania umowy kredytowej na zakup nowej nieruchomości.



Czy banki mają czas na wydanie decyzji?

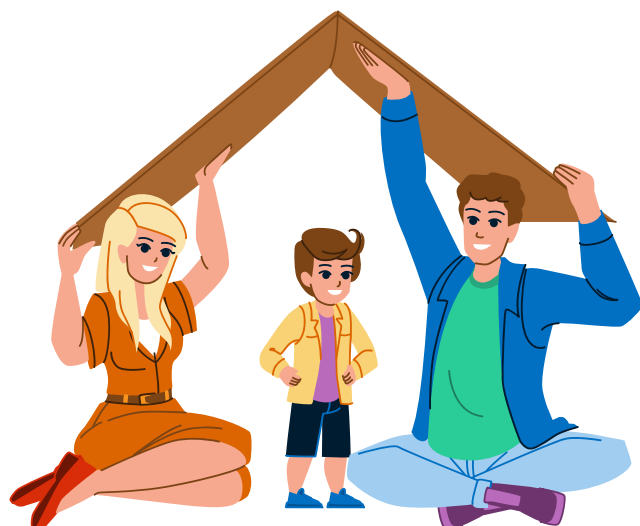
Teoretycznie tak, w praktyce jednak jest to bardziej skomplikowane, gdyż zgodnie z Ustawą o kredycie hipotecznym banki mają 21 dni kalendarzowych na wydanie decyzji klientowi. W rzeczywistości w bankach pracują tylko ludzie, a banki mają coraz częściej mniej pracowników na stanowiskach decyzyjnych, co często powoduje nierealność wydania decyzji w czasie wymaganym ustawą. W związku z wymogami niektóre banki przyjęły dwuetapowe wydawanie ostatecznej decyzji i przyjmują zasadę, że 21 dni liczy się od dostarczenia ostatniego dokumentu czy wyjaśnienia wymaganego przez bank.



Decyzja kredytowa - co dalej?

Decyzja **pozytywna**, czyli decyzja o przyznaniu kredytu.

Bank po dokładnej analizie wniosku kredytowego, dochodów oraz nieruchomości, wydaje decyzję, która będzie zawierać szereg informacji oraz warunków, które należy spełnić, aby uruchomić kredyt. Na tym etapie jest jeszcze możliwa ewentualna negocjacja warunków, korekta zapisów, jak również poprawa błędów, które czasami się zdarzają – analityk też człowiek.



Decyzja **negatywna**, czyli odmowa udzielenia kredytu.



Decyzja finalna należy do banku po analizie całego wniosku kredytowego. Bank ma prawo do odmowy udzielenia kredytu. Przyczyny wydania negatywnej decyzji mogą być różne, czasem kompletnie niewidoczne na pierwszy rzut oka, gdyż dostęp do wielu baz i rejestrów pozwala bankom zweryfikować klientów pod kątem ryzyka udzielenia kredytu. Bardzo często można spotkać odmowę, w której Bank powołuje się na "wewnętrzne regulacje banku", nie wyjaśniając klientowi co dokładnie te słowa oznaczają. Dużym plusem pracy z ekspertem finansowym, jest możliwość złożenia w dwóch Bankach jednocześnie, tym samym zmniejszając ryzyko nieotrzymania kredytu.

Decyzja kredytowa - co dalej?

Pierwszym ważnym krokiem jest zapoznanie się z zapisami decyzji, sprawdzenie, czy jest zgodna ze złożonym wnioskiem, czy widnieją warunki, które musimy spełnić, aby podpisać umowę kredytową (wtedy decyzję można nazwać „warunkową”). Jeśli mamy wydane co najmniej 2 pozytywne decyzje w 2 różnych bankach, najlepiej porównać i przedyskutować wybór ze swoim opiekunem, który pomaga uzyskać kredyt.



Parametry kredytu, które widnieją na decyzji ostatecznej do naszego wniosku o kredyt hipoteczny, są przenoszone na umowę kredytową, którą finalnie należy podpisać w banku, stąd samą decyzję można traktować jako skrót najważniejszych informacji, które dotyczą naszej transakcji i warunków, jakie trzeba spełnić, aby sfinalizować umowę z bankiem. Samo podpisanie umowy kredytowej nie jest jednoznaczne z udzieleniem kredytu, gdyż właśnie umowa, którą należy dokładnie przeczytać i omówić z osobą, która prowadziła nas przez cały proces, zawiera szereg warunków, jakie należy spełnić, aby uruchomić kredyt hipoteczny.

Decyzja kredytowa - co dalej?

CO ZNAJDZIEMY W DOKUMENCIE PRZESŁANYM PRZEZ BANK?



1

DATE WYDANIA DECYZJI

Moment zaakceptowania wniosku przez decydenta.

2

DATE WAŻNOŚCI

Bardzo ważna informacja, do kiedy mamy czas, aby podpisać umowę.

3

DANE OSOBOWE WNIOSKODAWCY

4

DANE Z WNIOSKU KREDYTOWEGO

Kwota kredytu, cel kredytu, okres kredytowania, rodzaj rat itd.

5

SPOSÓB WYPŁATY KREDYTU

Jednorazowo / transze.

6

PROWIZJA

Wysokość prowizji dla banku (obecnie jest wiele ofert, w których banki nie mają prowizji za udzielenie kredytu).

7

OPROCENTOWANIE (STAŁE / ZMIENNE)

Informacje, co należy zrobić, aby utrzymać warunki promocyjnego oprocentowania, jeśli o takie wnioskujemy.

8

ZABEZPIECZENIA KREDYTU

Hipoteka, pełnomocnictwo do konta, ubezpieczenie nieruchomości itd.

9

WARUNKI PODPISANIA UMOWY

O ile dotyczy.

10

WARUNKI, JAKIE NALEŻY SPEŁNIĆ, ABY URUCHOMIĆ KREDYT

Wypłata kredytu

W całym procesie udzielania kredytu wypłata jest ostatnim wyczekiwanym etapem przez kredytobiorców. Ten etap to finalizacja spełnienia marzeń o swoim własnym M. Jest elementem wieńczącym proces weryfikacji zdolności kredytowej oraz często spełnienia różnorodnych warunków stawianych przez bank. Teoretycznie można by zakończyć ten punkt na poprzednim zdaniu, natomiast czasami warto pochylić się nad tym etapem, bo może nie wydawać się do końca tak prosty i oczywisty.

Etap wypłaty środków może różnić się w zależności od celu kredytowania.

Cele kredytowania:

- **ZAKUP NA RYNKU WTÓRNYM;**
- **ZAKUP NA RYNKU PIERWOTNYM;**
- **BUDOWA INDYWIDUALNA.**

Każdy z celów kredytowania można podzielić na 2 mechanizmy wypłaty środków:

- **wypłata jednorazowa;**
- **wypłata w transzach.**



Wypłata kredytu

Wypłata kredytu jednorazowa.

W przypadku wypłaty jednorazowej cała kwota trafia na konto zbywcy nieruchomości lub konto dewelopera. Najczęściej stosowana w przypadku zakupu już gotowego mieszkania lub domu.

Przykład: Państwo Kowalscy postanowili kupić dom z rynku wtórnego od państwa Nowak o wartości 800 000 zł. Posiadają wkład własny na poziomie 300 000 zł oraz dostali decyzję pozytywną na kredyt hipoteczny o wartości 500 000 zł. W takim przypadku bank przeleje kwotę 500 000 zł na konto Nowaków (jako zbywców nieruchomości) jednorazowym przelewem.

Wypłata kredytu w transzach.

Wypłata w transzach stosowana jest najczęściej w przypadku projektów budowlanych, gdzie bank wypłaca środki w transzach, w miarę realizacji etapów budowy. Taka forma występuje w przypadku zakupu z rynku pierwotnego w trakcie budowy oraz budowy indywidualnej.

Przykład: Państwo Kowalscy postanowili kupić mieszkanie od dewelopera za kwotę 500 000 zł. Podczas podpisywania umowy rezerwacyjnej deweloper wydał Kowalskim prospekt informacyjny, w którym był rozpisany harmonogram płatności podzielony na 4 transze w proporcjach:

- I transza (20%): 100 000 zł – po wykonaniu fundamentów;
- II transza (30%): 150 000 zł – po wykonaniu ścian zewnętrznych i dachu;
- III transza (30%): 150 000 zł – po wykonaniu stanu surowego zamkniętego;
- IV transza (20%): 100 000 zł – po zakończeniu prac wykończeniowych i odebraniu budynku do użytku.

Państwo Kowalscy mieli 20% wkładu własnego, więc z własnych środków opłacili I transzę. Pozostałe transze wypłacił bank zgodnie z harmonogramem podanym przez dewelopera po złożeniu dyspozycji Kowalskich.

Wyplata kredytu

Wyplata środków z kredytu uzależniona jest od spełnienia wymogów przedstawionych przez bank.

Do najczęściej występujących wymogów zaliczyć można:

1) **Dopełnienie formalności** – dostarczenie do banku dokumentów obejmujących m.in.:

- akt notarialny;
- polisę ubezpieczenia nieruchomości;
- wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej – w przypadku budowy domu.

2) **Ubezpieczenie nieruchomości** – wymagany podstawowym elementem jest ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych. Warto tutaj porozmawiać ze swoim ekspertem o rozszerzeniu na inne zdarzenia i dobraniu odpowiedniej polisy nieruchomości.

3) **Wniesienie wskazanego wkładu własnego** – udokumentowanie wniesienia wkładu własnego wskazanego we wniosku kredytowym.

4) **Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy** – coraz częściej wymagany przez banki, a również bardzo często lekceważony przez kredytobiorców element zabezpieczenia spłaty kredytu. Nie daj się zaskoczyć losowi i zadbaj o przyszłość Twoich bliskich.

5) **Dyspozycja wypłaty kredytu** – bank bez złożonej dyspozycji nie zleci wypłaty środków z kredytu hipotecznego

Wypłata kredytu

Na koniec warto wspomnieć o terminach wypłaty kredytu.

Każdy bank ustala inne terminy maksymalne, by wykorzystać środki z udzielonego kredytu hipotecznego. Zakres jest szeroki, bo **od 30 do aż 180 dni**.

Natomiast po złożeniu już dyspozycji wypłaty kredytu **czas na uruchomienie** przez bank środków jest ustalony **od 7 do 14 dni roboczych**. O maksymalnym terminie bank informuje w umowie kredytowej. Ważne z punktu widzenia kredytobiorców, szczególnie w przypadku zakupu z rynku wtórnego, by nie ustalać zbyt krótkich terminów na wypłatę środków dla zbywców nieruchomości. Zwłaszcza że termin 7 dni roboczych liczy się dopiero od momentu spełnienia wszystkich formalnych warunków uruchomienia kredytu, a nie tylko samej dyspozycji.

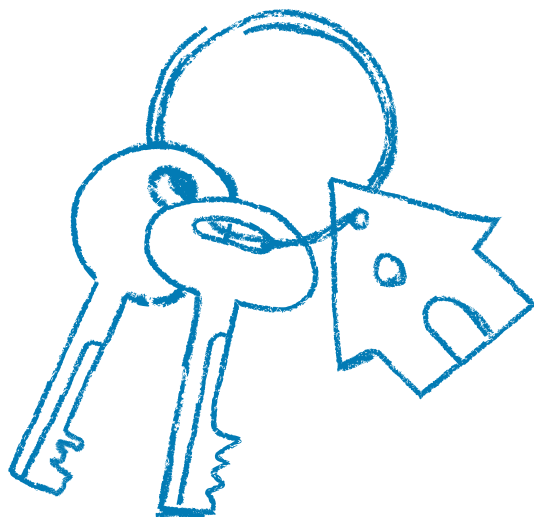
Kredytobiorcy powinni również wiedzieć o możliwości wystąpienia tzw. **karencji w spłacie kapitału kredytu**, która pozwala na odroczenia spłaty części kapitałowej raty na określony czas. Jest to szczególnie stosowane w przypadkach budowy domu lub zakupu z rynku pierwotnego w trakcie budowy. Spłata pełnej raty kapitałowo-odsetkowej wypłacanej w transzach najwcześniej może się rozpocząć po wypłacie ostatniej transzy kredytu, chyba że umowa stanowi inaczej.

Podsumowując, wypłata kredytu to również ważny proces, który wymaga dokładnego zaplanowania oraz zrozumienia warunków kredytowych. Kredytobiorcy muszą być świadomi wszystkich wymagań i procedur związanych z uruchomieniem środków, aby uniknąć nieporozumień oraz opóźnień.



Mam własne M – odbiór kluczy

Przeszedłeś już pozytywnie proces finansowania zakupu nieruchomości, co przełożyło się na uruchomienie kredytu, a sprzedający otrzymał wymaganą kwotę. Przed Tobą kolejny etap, który jest chyba jednym z najbardziej emocjonujących. To właśnie wręczenie kluczy do wymarzonego M otwiera przed Tobą drzwi do nowego rozdziału życia. Niezależnie, czy jest to Twoje pierwsze mieszkanie, czy kolejna nieruchomość, odbiór mieszkania wymaga pewnych formalności i procedur.



Odbiór mieszkania na rynku pierwotnym.

Gdy zdecydowałeś się na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, proces odbioru kluczy jest zorganizowany i skoordynowany przez przedstawiciela dewelopera, zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej / umowy przedwstępnej. To właśnie w niej szczegółowo został opisany termin przekazania mieszkania. Bardzo często deweloperzy po zakończeniu prac budowlanych, w czasie oczekiwania na pozwolenie na użytkowanie, organizują przegląd techniczny (lokatorski), który umożliwia Ci pierwszy raz wejść do własnego mieszkania.

Jest to czas na weryfikację, czy deweloper wybudował nieruchomość zgodnie z umową deweloperską i standardem wykończenia opisanym w prospekcie informacyjnym. Na tym etapie weryfikowane są także zmiany lokatorskie wykonane przez dewelopera na Twój wniosek w trakcie budowy, np. przesunięcie ścian działowych, zmiana lokalizacji gniazd i włączników elektrycznych czy instalacji wodno-kanalizacyjnej. Przearanżowanie lokalu powinno być odnotowane w dokumentacji. Dzięki temu w trakcie odbioru mieszkania ewentualne wady i usterki mogą być wpisane do protokołu odbioru i naprawione na koszt dewelopera.

Należy wykonać kilka kroków, aby odebrać swoje wymarzone mieszkanie:

- **Umówienie się na termin odbioru.** Deweloper po zakończeniu prac budowlanych poinformuje Cię mailowo lub pocztą tradycyjną o możliwości odbioru własnego M. Wystarczy skontaktować się z przedstawicielem dewelopera i ustalić dogodny termin wizyty na zakupionej inwestycji.
- **Przygotowanie dokumentów.** Przed odbiorem mieszkania deweloper często przesyła „instrukcję obsługi eksploatacji budynku mieszkalnego”, a po podpisaniu umowy deweloperskiej / przedwstępnej „rzuty branżowe mieszkania” zawierające rozkład instalacji wentylacyjnej, elektrycznej czy wodno-kanalizacyjnej. Przed wizytą na inwestycji warto szczegółowo zapoznać się powyższymi dokumentami.
- **Weryfikacja jakości wykonania prac budowlanych.** Będąc we własnym mieszkaniu, często serce zaczyna bić mocniej, a emocje biorą górę i niestety nie widzimy licznych wad (często niewidocznych gołym okiem). W takim przypadku warto skorzystać z usług zaprzyjaźnionego inżyniera budowy lub specjalistycznej firmy świadczącej pomoc przy odbiorze mieszkania. Dzięki profesjonalnej wiedzy ekspertów w zakresie norm budowlanych oraz wyposażonych w specjalistyczny sprzęt do weryfikacji parametrów i pomiarów będziesz mógł w sposób prawidłowy ocenić jakość i standard wykonanych prac. Jeśli zauważysz wady budowlane (np. odprysk na szybie, zarysowana powłoka lakiernicza futryny drzwi czy nieszczelne uszczelki okien), należy wszystko szczegółowo opisać w protokole odbioru. Deweloper ma 14 dni na ustosunkowanie się do wskazanych wad, a w przypadku akceptacji 30 dni na usunięcie usterek. W przypadku wykrycia wad niewskazanych w protokole odbioru możesz wezwać dewelopera do naprawy usterek budowlanych na podstawie 5-letniej rękojmi opisanej szczegółowo w Kodeksie cywilnym.

Mam własne M - odbiór kluczy

- **Odbiór kluczy.** W dniu odbioru przedstawiciel dewelopera oprowadzi Cię po mieszkaniu, pokazując różne funkcje, oraz wyjaśni obsługę zamontowanych urządzeń. To jest także ten moment, gdzie następuje podpisanie protokołu odbioru mieszkania po zniwelowanych usterekach zgłoszonych wcześniej do dewelopera. Podpisujesz protokół i otrzymujesz od dewelopera zestaw kluczy i pilotów wraz z kluczem technicznym, będącym w posiadaniu ekipy budowlanej. Po zakończeniu prac budowlanych i pierwszym użyciu klucza właściwego do mieszkania zapadki zamka dostosowują się do nowych kluczy, powodując, że klucz techniczny, będący w posiadaniu kilkunastu osób z ekipy budowlano-wykończeniowej, staje się bezużyteczny.
- **Formalności administracyjne.** Po odbiorze kluczy warto pamiętać o załatwieniu formalności związanych z podpisaniem umowy o dostawę energii elektrycznej, telewizji i Internetu. Kwestie związane z dostawą energii cieplnej, wody, wywozu śmieci czy eksploatacji części wspólnych budynku zostaną załatwione przez wspólnotę mieszkaniową, która powstanie po przeniesieniu własności wszystkich mieszkań przez dewelopera.



Odbiór mieszkania na rynku wtórnym.

W przypadku zakupu mieszkania na rynku wtórnym, czyli od poprzedniego właściciela, procedura odbioru kluczy nieco się różni od rynku pierwotnego. Na tym etapie zazwyczaj jesteś już po akcie notarialnym przeniesienia własności, w którym określony został termin przekazania mieszkania np. 7 dni po otrzymaniu zapłaty przez sprzedającego. Stan techniczny mieszkania i wyposażenia jest Ci już doskonale znany, bo wykazując chęć zakupu, sprzedający z pewnością oprowadził Cię po mieszkaniu.



W umowie przedwstępnej lub protokole uzgodnień z pewnością ustaliłeś, jaka część wyposażenia (meble, RTV, AGD) zostaje Tobie przekazana wraz z mieszkaniem. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej warto także skorzystać z usług specjalisty budowlanego, który zweryfikuje m.in. szczelność okien, ewentualne zacieki i zawilgocenia, metraż, stan instalacji lub wskaże elementy wymagające naprawy lub remontu. Wskazywanie wad mieszkania widocznych przed podpisaniem umowy przedwstępnej przy protokole odbioru mieszkania jest wątpliwe, gdyż w akcie przeniesienia własności często istnieje zapis mówiący o zapoznaniu się przez kupującego o stanie technicznym i prawnym lokalu oraz braku wniesionych zastrzeżeń.

Oczywiście, podobnie jak na rynku pierwotnym, obowiązuje rękojmia za wady, które istniały przed sprzedażą, a nie były możliwe do zweryfikowania przy zakupie, np. zawilgocenie ścian, które zostały jedynie zamalowane, czy nieszczelność instalacji wodnej. Należy wtedy pamiętać o udowodnieniu, że owe wady istniały jeszcze przed zawarciem transakcji kupna-sprzedaży.



Kilka porad przy odbiorze kluczy:

- **Sprawdzenie stanu mieszkania.** Przed odbiorem kluczy warto ponownie zweryfikować stan mieszkania. Może to obejmować sprawdzenie, czy wszystkie urządzenia działają poprawnie (np. grzejniki, kuchenka, pralka itp.). Czy nie ma nowych uszkodzeń czy usterek, które nie zostały wcześniej zgłoszone. Dodatkowo należy sprawdzić stan wyposażenia szczegółowo opisany w umowie przedwstępnej / protokole uzgodnień.
- **Sprawdzenie kluczy.** Upewnij się, że otrzymujesz wszystkie klucze do mieszkania, w tym klucze do drzwi wejściowych do budynku, do drzwi balkonowych czy okien, do szafek z licznikami, a także klucze do skrzynki na listy, wiaty śmietnikowej, hali garażowej lub komórki lokatorskiej / piwnicy. Sprawdź również, czy klucze / piloty / karty dostępu / aplikacje działają w prawidłowy sposób.
- **Zapoznanie się z systemami bezpieczeństwa.** Jeśli mieszkanie jest wyposażone w systemy takie jak alarmy, domofony, smart home, zwróć uwagę na ich działanie i przekazanie instrukcji obsługi. Dodatkowo poproś sprzedającego o nadanie uprawnień administratora do systemów obsługi inteligentnego domu / mieszkania.



Mam własne M - odbiór kluczy

- **Zawarcie protokołu odbioru.** Dokument najczęściej sporządzony przez sprzedającego w obecności kupujących, w którym opisujemy przedmiot przekazania ze wskazaniem adresu i podstawy przekazania, ewentualne uwagi czy ustalenia dotyczące mieszkania. Należy w nim opisać stan poszczególnych pomieszczeń oraz stan elementów wyposażenia. Nie można zapomnieć o informacji dotyczącej przekazanych kluczy, kodów np. do domofonu czy alarmu oraz stanu i numerów liczników energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody ciepłej i zimnej.
- **Dokumentowanie odbioru.** Zaleca się również dokumentowanie odbioru kluczy, stanu mieszkania i wskazania pomiaru liczników za pomocą fotografii lub wideo. Może być to pomocne w razie ewentualnych reklamacji czy sporów dotyczących stanu nieruchomości.
- **Przepisanie liczników na nowego właściciela.** Po podpisaniu protokołu odbioru należy niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 14 dni skontaktować się ze spółdzielnią / wspólnotą mieszkaniową administrującą budynkiem, celem przepisania zobowiązań czynszowych i liczników na nowego właściciela. To samo dotyczy dostawców energii elektrycznej, gazowej, telewizji czy Internetu.



Mam własne M - odbiór kluczy

Warto również wspomnieć, że o nabyciu mieszkania należy poinformować urząd miasta lub gminy. Ma to związek z obowiązkiem opłacenia podatku od nieruchomości. Takiego zgłoszenia musisz dokonać w ciągu 14 od daty nabycia. W tym celu składa się formularz IN-1 we właściwym miejscowo urzędzie. O zakupie nieruchomości powinien zostać poinformowany także urząd skarbowy. Wynika to z obowiązku opłaty podatku od czynności cywilnoprawnych. W tym przypadku zgłoszenia dokonuje notariusz.



W przypadku zakupu mieszkania na rynku wtórnym, na którym została ustanowiona przez sprzedającego hipoteka, pamiętaj o dopełnieniu czynności w sądzie wieczystoksięgowym. Sprzedający w akcie przeniesienia własności powinien być zobowiązany do podjęcia działań mających na celu otrzymanie z banku dokumentu wyrażającego zgodę na wykreślenie hipoteki. Następnie po otrzymaniu ww. dokumentu udaj się do sądu jako właściciel nieruchomości, celem złożenia wniosku o wykreślenie „starej” hipoteki.

Pamiętaj, że odbiór mieszkania, niezależnie, czy z rynku pierwotnego, czy wtórnego, powinien być przeprowadzony w obecności wszystkich stron transakcji. Dodatkowo warto zadbać o to, aby wszystkie kwestie zostały jasno ustalone i potwierdzone na piśmie. Dlatego warto skorzystać z pomocy specjalistów. Każdy rekomendowany ekspert z grupy **Mądry Polak przed kredytem** z pewnością wskaże i poleci sprawdzoną oraz zaufaną osobę, która pomoże przy odbiorze kluczy bez zbędnego stresu i nerwów.



Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

Decyzja kredytowa pozytywna, umowa podpisana, kredyt uruchomiony – masz już swoją wymarzoną nieruchomość! Pora rozpocząć spłatę zaciągniętego zadłużenia, ale... jak to właściwie wygląda? Czy musisz co miesiąc przelewać bankowi z góry określoną kwotę, czy będzie się ona zmieniać? Czy oprócz płatności rat czekają na Ciebie również inne wydatki? Czy kredyt warto nadpłacać i kiedy to robić? Odpowiedzi na te pytania znajdziesz w tym rozdziale.

Harmonogram płatności

Harmonogram znajdziesz jeszcze podczas składania wniosku o kredyt – w Formularzu informacyjnym. Może się on jednak nieznacznie różnić od tego, który będzie ci ostatecznie obowiązywał. Właściwy dokument otrzymasz po wypłacie środków przez bank.



PIERWSZA RATA

W zależności od daty wypłaty kredytu oraz od sposobu rozliczania przez bank, pierwsza rata będzie ratą wyrównującą i może być nawet dwukrotnie wyższa. Odsetki naliczane są codziennie, od salda zadłużenia. To właśnie z tego wynikać będzie różnica w racie.



KOLEJNE RATY

Zakładając brak zmian oprocentowania, kolejne raty będą już bardziej przewidywalne. Niewielkie różnice pojawić się mogą z uwagi na liczbę dni w miesiącu lub w przypadku, gdy dzień płatności raty przypada w weekend lub święto.

Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

WYSOKOŚĆ RAT BĘDZIE ZALEŻNA OD:

RODZAJU OPROCENTOWANIA

- w przypadku ***oprocentowania zmiennego*** będziesz otrzymywać harmonogram płatności co 1, 3 lub 6 miesięcy;
- wybierając ***oprocentowanie okresowo stałe*** (zmienne ze stałą stopą w pierwszych 5, 7 lub 10 latach), otrzymasz propozycję stałej stopy dopiero po okresie, na jaki umówiłeś się z bankiem.

SYSTEMU SPŁATY RAT

Tutaj wyróżniamy:

- **raty równe;**
- **raty malejące.**



Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

Czy mogę zmienić rodzaj oprocentowania w trakcie spłaty?

Zaciągnąłem kredyt z oprocentowaniem zmiennym, ale tyle słyszy się o podwyżkach rat – czy mogę coś zrobić, aby spać spokojniej i się tym nie martwić?

Oczywiście. Zgodnie z rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego każdy bank komercyjny ma obowiązek oferować kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym. Możesz zlecić w systemie bankowości elektronicznej przygotowanie oferty i zawrzeć aneks do umowy zmieniający rodzaj oprocentowania.



Sprawdzaj zmiany w przesyłanych przez bank **Tabelach Opłat i Prowizji**, aby unikać płatności za czynności związane z prowadzeniem rachunku.



Co jednak, jeśli zamrozę ratę na wysokim poziomie, a stopy procentowe spadną? Czy mogę przejść na oprocentowanie zmienne?

Niestety, przed upływem okresu ważności stałej stopy (zazwyczaj 5 lat) – nie. Masz jednak możliwość obniżenia swojej raty poprzez refinansowanie kredytu.

Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

Refinansowanie kredytu

Refinansowanie kredytu to spłata obecnego kredytu innym kredytem o korzystniejszych parametrach (przeniesienie kredytu do innego banku).

Refinansowanie kredytu z okresowo stałym oprocentowaniem, zgodnie z zaleceniami Komisji Nadzoru Finansowego, możliwe jest tylko za pomocą kredytu również o stałej stopie.

Sprawa ma się nieco inaczej w przypadku, gdy posiadasz kredyt z oprocentowaniem zmiennym, tutaj ponownie masz pełną dowolność: możesz przenieść kredyt na stopę zmienną, a także okresowo stałą.

Korzyści płynące z tego rodzaju zabiegu sięgają często kilkuset złotych oszczędności na racie i kilkuset tysięcy złotych oszczędności na całkowitym koszcie kredytu.



Jeśli zaciągałeś kredyt z **wkładem własnym niższym niż 20%** – zweryfikuj u eksperta finansowego, czy na rynku nie ma obecnie możliwości obniżenia kosztu Twojego kredytu.

W większości przypadków już po roku jest taka możliwość, nawet jeśli nie nadpłaciłeś swojego kredytu.

Dla banków istotny jest poziom LTV (Loan to Value, z j. ang. tłumaczy się jako pożyczka do wartości), co oznacza relację kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia.

Zatem jeśli wartość Twojej nieruchomości wzrosła, to już „masz” dodatkowy wkład własny!

Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

Co, jeśli jednak uznasz, że raty, które płacisz, są za niskie i masz wrażenie, że tego kredytu w ogóle nie ubywa, ale nie chcesz zmieniać banku, bo masz w nim dobre warunki? Dobrym rozwiązaniem dla Ciebie będzie:

Nadpłacanie kredytu

Fakt czy mit: *Kredyt nadpłacać mogą dopiero po 3 latach od zawarcia umowy.*

- **MIT.** *Nadpłacać możesz od samego początku, gdy kredyt został w całości uruchomiony (poza szczególnymi przypadkami, np. kredyt w ramach programów rządowych). Bank ma prawo jednak pobrać prowizję od wcześniejszej spłaty. Zweryfikuj zapisy w umowie kredytowej, pomoże Ci w tym Twój ekspert finansowy.*

Nadpłatę kredytu zlecić możesz w większości banków poprzez system bankowości elektronicznej. Niekiedy, w zależności od efektu, który chcesz uzyskać, niezbędny będzie aneks do umowy kredytowej. Taka konieczność pojawia się często w przypadku **skrócenia okresu kredytowania** przy zachowaniu wysokości raty. Aneks w większości banków jest bezpłatny, a także zawierany elektronicznie. Zanim go jednak podpiszesz, koniecznie zweryfikuj, czy bank nie nalicza dodatkowych opłat za tego rodzaju nadpłatę!

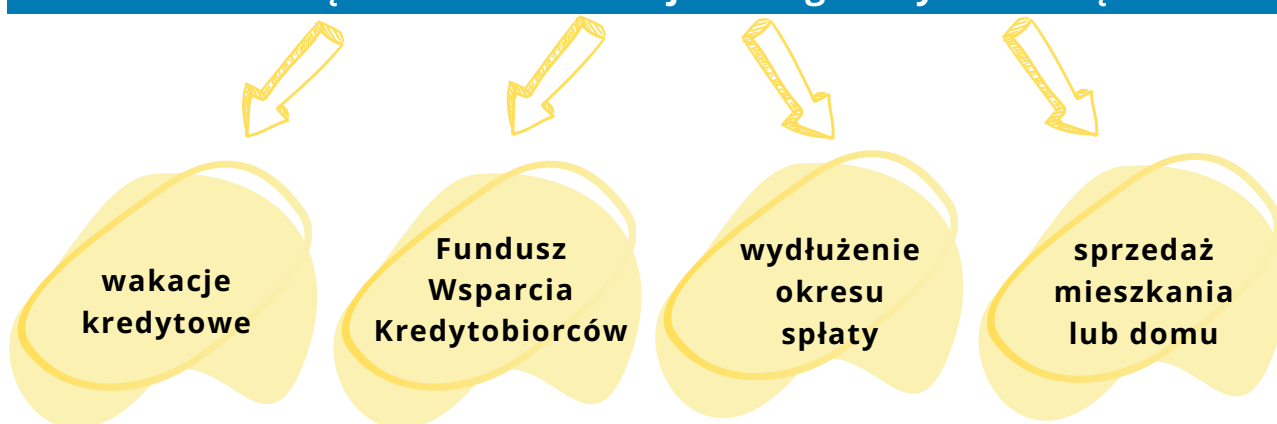
Łatwiej dostępnym i bardziej lubianym przez banki efektem nadpłaty kredytu jest **zmniejszenie raty** przy zachowaniu okresu kredytowania zgodnego z umową. Zmniejszenie raty może spowodować, że odetchniesz z ulgą, ale sprawia również, że kredyt spłacany jest wolniej, a co za tym idzie – przez dłuższy czas naliczają się odsetki. Możesz temu zaradzić (i uzyskać finalnie efekt identyczny jak przy skróceniu okresu kredytowania) nadpłacając kredyt coraz większą kwotą. Wymagać to będzie od Ciebie jednak sporej dyscypliny, dlatego jeżeli wysokość raty Ci nie dokwiera i chcesz, aby Twój kredyt był bardziej bezobsługowy – nadpłacaj, skracając okres kredytowania.

Jeśli ubiegałeś się o kredyt z pomocą eksperta finansowego, możesz zgłosić się do niego zarówno w trakcie procesu, jak i w dowolnym momencie spłaty, aby przygotował dla Ciebie symulacje nadpłat.

Splata kredytu - czy to tylko płatność rat?

A CO W PRZYPADKU, GDY ZABRAKNIĘ MI ŚRODKÓW NA SPŁATĘ KREDYTU?

Na taką okoliczność istnieje szereg różnych rozwiązań



Najważniejsze to reagować możliwie szybko, z wyprzedzeniem. Zdarzają się jednak **nieprzewidziane sytuacje**, którym towarzyszy wiele negatywnych emocji i warto również być na nie przygotowanym.

Banki wychodzą naprzeciw, oferując kredytobiorcom różnego rodzaju **ubezpieczenia**. Zarówno te na wypadek śmierci, jak i utraty dachu nad głową w wyniku sytuacji losowych.

Szczególnie istotne jest, aby zwrócić uwagę na zakres produktów z oferty banku. Niestety często do kredytów „doklejane” są polisy drogie i z długą listą wyłączeń odpowiedzialności ubezpieczyciela. W analizie i doborze odpowiedniego ubezpieczenia (bankowego lub indywidualnego) pomoże Ci również **ekspert finansowy**.

CHCESZ WIEDZIEĆ WIĘCEJ?

Skontaktuj się
z REKOMENDOWANYM EKSPERTEM
w Twojej okolicy i umów się na
BEZPŁATNE spotkanie



KLIKNIJ TUTAJ

Dziękujemy

Autorzy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w niniejszym materiale.