

Check lista dokumentów wymaganych do kredytu hipotecznego

1. Dokumenty osobowe

- I. wniosek wraz z załącznikami (osobno do każdego banku) - [ważność 30 dni]
- II. dowód osobisty
- III. drugi dokument tożsamości ze zdjęciem (np. paszport, prawo jazdy)
- IV. Rozdzielność majątkowa: umowa rozdzielenia majątkowej w formie aktu notarialnego
- V. Rozwód: wyrok rozwodowy

2. Dokumenty finansowe:

- a. Umowa o pracę na czas nieokreślony/określony/kontrakt menadżerski
 - I. zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach wg wzoru Banku (zaświadczenia należy podpisać) - [ważność 30 dni] - wymagany oryginał
 - II. pełny wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływa wynagrodzenie za 3 oraz 6 miesięcy osobno, potwierdzający wszystkie przelewy wynagrodzenia widniejące na zaświadczeniu o zatrudnieniu (akceptowana jest wersja elektroniczna, o ile na dokumencie widnieje informacja, iż jest to dokument wygenerowany elektronicznie i nie wymagana jest pieczęć i podpis)
 - III. pełne wyciągi ze wszystkich pozostałych niż powyższe osobistych rachunków bankowych za 3 miesiące (dotyczy Deutsche Banku)
 - IV. zaświadczenie z ZUS o wysokości podstawy, od której odprowadzane są składki za ostatnie 3, 6 lub 12 miesięcy (w zależności od banku) lub druki RMUA za analogiczny okres (w przypadku uzyskiwania wynagrodzenia w gotówce)
 - V. PIT 37 za poprzedni rok/ dwa poprzednie lata (z pieczęcią Urzędu Skarbowego potwierdzającą przyjęcie dokumentów, ewentualnie z potwierdzeniem nadania)
 - VI. świadectwa pracy (w przypadku konieczności potwierdzenia wymaganego stażu pracy/ciągłości zatrudnienia)
 - VII. oświadczenie od pracodawcy o braku przeciwwskazań do przedłużenia umowy o pracę na czas określony (jeśli dotyczy)
 - VIII. aneks do umowy o pracę potwierdzający podwyżkę, jeśli nastąpiła w ciągu ostatnich 6 miesięcy (jeśli dotyczy)
- b. Działalność gospodarcza (zasady ogólne)
 - I. zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne (w większości banków możliwe jest dostarczenie zaświadczenia na późniejszym etapie wnioskowania o kredyt, np. jako warunek do przygotowania umowy kredytowej) - [ważność 30 dni] - wymagany oryginał
 - II. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z tytułu zobowiązań podatkowych (w większości banków możliwe jest dostarczenie zaświadczenia na późniejszym etapie wnioskowania o kredyt, np. jako warunek do przygotowania umowy kredytowej) - [ważność 30 dni] - wymagany oryginał
 - III. zaświadczenie o nadaniu nr REGON
 - IV. zaświadczenie o nadaniu nr NIP
 - V. zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej
 - VI. umowa spółki (jeśli dotyczy)

- VII. zezwolenie na prowadzenie działalności, w przypadku działalności koncesjonowanej (jeśli dotyczy)
- VIII. PIT 36 lub PIT 36L poprzedni rok obrotowy / dwa poprzednie lata obrotowe (z pieczęcią Urzędu Skarbowego potwierdzającą przyjęcie dokumentów, ewentualnie z potwierdzeniem nadania)
- IX. PIT/B (załącznik PITu 36)
- X. wyciąg z rachunku firmowego (zazwyczaj za 12 miesięcy, akceptowana jest wersja elektroniczna, o ile na dokumencie widnieje informacja, iż jest to dokument wygenerowany elektronicznie i nie wymagana jest pieczęć i podpis)
- XI. oświadczenie o nieposiadaniu konta firmowego (jeśli konto prywatne jest równocześnie kontem firmowym)
- c. Działalność gospodarcza (KPiR)
 - I. Księga Przychodów i Rozchodów za bieżący rok obrotowy oraz za poprzedni rok obrotowy (strony: tytułowa, pierwsza, wszystkie strony bieżącego miesiąca oraz podsumowanie miesięcy poprzednich z pieczęcią uprawnionego biura rachunkowego na każdej stronie oraz pieczęcią i podpisem osoby prowadzącej działalność)
 - II. informacja o odpisach amortyzacyjnych (jeśli dotyczy)
- d. Działalność gospodarcza (pełna księgowość)
 - I. deklaracja podatkowa CIT lub deklaracja podatkowa PIT za ostatni rok obrotowy (z pieczęcią Urzędu Skarbowego potwierdzającą przyjęcie dokumentów, ewentualnie z potwierdzeniem nadania)
 - II. bilans, rachunek zysków i strat za ubiegły rok obrotowy / za dwa ubiegłe lata obrotowe
 - III. bilans, rachunek zysków i strat za ostatni kwartał
- e. Działalność gospodarcza rozliczana w formie ryczałtu ewidencjonowanego
 - I. oświadczenie o wysokości dochodów po opodatkowaniu, uzyskanych w okresie ostatnich 6 miesięcy (druk banku)
 - II. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości przychodów ewidencjonowanych za ostatnie 2 lata lub kopie deklaracji podatkowych za 2 lata (PIT – 28) potwierdzone przez Urząd Skarbowy
 - III. księga przychodów lub ewidencja faktur za okres bieżący
- f. Działalność gospodarcza rozliczana w formie karty podatkowej
 - I. oświadczenie o wysokości dochodów po opodatkowaniu, uzyskanych w okresie 6 miesięcy (na druku banku)
 - II. kopia decyzji Urzędu Skarbowego o wymiarze karty podatkowej (stałego podatku) na dany rok
- g. Umowa o dzieło/umowa zlecenia/umowa świadczenia usług
 - I. umowy potwierdzające wykonanie zlecenia lub dzieła wraz z rachunkami
 - II. pełny wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływa wynagrodzenie z tytułu umów
 - III. PIT-11 za poprzedni rok / dwa poprzednie lata (deklaracja podatkowa wystawiona przez pracodawcę z pieczęcią i podpisem osoby uprawnionej)

- IV. PIT 37 za poprzedni rok / dwa poprzednie lata (z pieczęcią Urzędu Skarbowego potwierdzającą przyjęcie dokumentów, ewentualnie z potwierdzeniem nadania)

- h. Emerytura/zasiłek przedemerytalny/renta na czas nieokreślony z tyt. całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy/renta rodzinna/renta strukturalna
 - I. Decyzja o przyznaniu lub o ostatniej waloryzacji świadczenia
 - II. Ostatni odcinek emerytury lub renty lub inny dokument potwierdzający wypłatę świadczenia (np. wyciąg z konta)

- i. Wynajem nieruchomości (bez działalności gospodarczej)
 - I. aktualne umowy najmu
 - II. dokument stwierdzający prawo do nieruchomości (np.: odpis z KW, akt notarialny)
 - III. wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływają płatności
 - IV. deklaracja podatkowa potwierdzona przez Urząd Skarbowy (PIT-36 lub PIT- 28) za rok ubiegły lub zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o dochodzie uzyskanym w roku ubiegłym (z pieczęcią Urzędu Skarbowego potwierdzającą przyjęcie dokumentów, ewentualnie z potwierdzeniem nadania)
 - V. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego potwierdzające prawidłowe regulowanie podatku - [ważność 60 dni]

3. Dokumenty dotyczące nieruchomości

- a. Mieszkanie/dom (rynek pierwotny)
 - I. umowa przedwstępna z deweloperem wraz ze wszystkim załącznikami
 - II. prospekt informacyjny wraz z załącznikami
 - III. dokumenty potwierdzające wniesienie wkładu własnego (oświadczenie dewelopera, potwierdzenia przelewu, dowód wpłaty, wyciąg) - jeśli dotyczy
 - IV. odpis z księgi wieczystej nieruchomości, z której nieruchomość będzie wyodrębniona, wymagany w przypadku braku KW dla nieruchomości - [ważność 30 - 90 dni (rzadziej)]
 - V. wypis oraz wyrys z ewidencji gruntów - [ważność 3 - 6 miesięcy]
 - VI. decyzja o pozwoleniu na budowę z klauzulą ostateczności
 - VII. pozwolenie na użytkowanie lub potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania bez zastrzeżeń przez właściwy urząd
 - VIII. wypis z Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera - [ważność 3 - 6 miesięcy]
 - IX. potwierdzenie nadania NIP oraz numeru REGON
 - X. pełnomocnictwa osób reprezentujących dewelopera (jeśli nie figurują w KRS)
 - XI. promesa zgody banku kredytującego, stanowiąca, iż lokal będący przedmiotem finansowania zostanie bez obciążenia wydzielony z nieruchomości obciążonej hipoteką (jeśli działka, na której prowadzona jest budowa stanowi zabezpieczenie kredytu dewelopera)
 - XII. oświadczenie dewelopera (na druku banku) - [ważność 30 dni] - wymagany oryginał
 - XIII. wyjaśnienie ewentualnych wzmianek w księdze wieczystej - [ważność 30 dni]
 - XIV. potwierdzenie dostępu domu do drogi (np. wypis z księgi wieczystej dla działki stanowiącej drogę, nie dotyczy mieszkań)
 - XV. ew. decyzje podziałowe działek wraz załącznikami

- b. Mieszkanie/dom (rynek wtórny)
 - I. umowa przedwstępna ze zbywcą
 - II. dokumenty potwierdzające wniesienie wkładu własnego (oświadczenie dewelopera, potwierdzenia przelewu, dowód wpłaty, wyciąg) - jeśli dotyczy
 - III. odpis z księgi wieczystej nieruchomości - [ważność 30 dni]
 - IV. dokumenty potwierdzające prawo własności zbywcy (akt notarialny kupna-sprzedaży, darowizna, spadek etc.)
 - V. wypis oraz wyrys z ewidencji gruntów (dotyczy domu) - [ważność 3 - 6 miesięcy]
 - VI. zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o niezaleganiu z opłatami - [ważność 30 dni]
 - VII. zaświadczenie ze wspólnoty mieszkaniowej o niezaleganiu z opłatami - [ważność 30 dni]
 - VIII. zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o braku przeciwwskazań do założenia księgi wieczystej dla lokalu (dotyczy: spółdzielczego lokalu nieposiadającego księgi wieczystej) - [ważność 30 dni]
 - IX. operat szacunkowy / wycena bankowa nieruchomości (należy dostarczyć w momencie składania wniosków kredytowych) lub uiścić opłatę za wykonanie wyceny/inspekcji przez bank
 - X. potwierdzenie dostępu domu do drogi (dotyczy domów i działek) - np. wypis z księgi wieczystej dla działki stanowiącej drogę

- c. Działka budowlana
 - I. umowa przedwstępna
 - II. dokumenty potwierdzające wniesienie wkładu własnego (oświadczenie dewelopera, potwierdzenia przelewu, dowód wpłaty, wyciąg) - jeśli dotyczy
 - III. odpis z księgi wieczystej nieruchomości - [ważność 30 dni]
 - IV. akt notarialny potwierdzający prawo własności zbywcy
 - V. wypis oraz wyrys z ewidencji gruntów - [ważność 3 - 6 miesięcy]
 - VI. wypis z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z informacją o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu/warunkach zabudowy potwierdzająca możliwość realizacji na działce budowy - [ważność 3 - 6 miesięcy]

- d. Budowa domu
 - I. akt notarialny potwierdzający prawo własności nieruchomości (działka)
 - II. odpis z księgi wieczystej nieruchomości (działka) - [ważność 30 dni]
 - III. decyzja o pozwoleniu na budowę z klauzulą ostateczności
 - IV. wypis oraz wyrys z ewidencji gruntów - [ważność 3 - 6 miesięcy]
 - V. projekt budowlany (do wglądu)
 - VI. kosztorys i harmonogram prac (wzór bankowy) - [ważność 30 dni] - wymagany oryginał
 - VII. dziennik budowy (pierwsza strona)
 - VIII. umowy z wykonawcami (jeśli występują)

- e. Remont/wykończenie nieruchomości (cel dodatkowy)
 - I. kosztorys (wzór bankowy) - wymagany oryginał