



Spółdzielcza Grupa Bankowa
Bank Spółdzielczy w Skórczu

**Zestawienie wymaganych dokumentów
w procesie udzielania kredytu hipotecznego**

SPIS TREŚCI

Rozdział 1	Dokumenty wspólne dla wszystkich wnioskodawców	2
	1 Dokumenty ogólne	2
	2 Dokumenty potwierdzające stabilność dochodu	2
	3 Dokumenty dotyczące zobowiązań finansowych wnioskodawcy	2
	4 Dokumenty przygotowywane przez pracownika Banku	2
Rozdział 2	Dokumenty potwierdzające dochody i ich źródło	2
	1 Umowa o pracę	2
	2 Emerytura / renta / świadczenie przedemerytalne	3
	3 Umowy zlecenie, o działo, agencyjna, najmu lub dzierżawy nieruchomości (nie będąca przedmiotem działalności gospodarczej)	3
	4 Kontrakty	3
	5 Dywidenda	3
	6 Udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością powyżej 50 %	3
	7 Działalność gospodarcza – dokumenty wspólne dla wszystkich form rozliczenia	3
	8 Działalność gospodarcza – dokumenty wspólne dla wszystkich form rozliczenia – dochody nie uwzględniane w analizie zdolności kredytowej	4
	9 Działalność gospodarcza – wyrejestrowanie lub zawieszenia działalności w roku bieżącym lub ubiegłym	4
	10 Działalność rolnicza	4
	11 Wolny zawód	5
Rozdział 3	Dokumenty pozwalające zweryfikować przedmiot transakcji i zabezpieczenia kredytu	5
	1 Dokumenty wspólne dla wszystkich nieruchomości będących zabezpieczeniem	5
	2 Zakup z rynku pierwotnego	5
	3 Zakup z rynku wtórnego	6
	4 Budowa domu systemem gospodarczym oraz przez generalnego wykonawcę	6
	5 Zakup działki budowlanej	6
	6 Remont	6
	7 Refinansowanie poniesionych nakładów na inwestycję w ciągu 12 m-cy od dnia złożenia wniosku	6
	8 Przekształcenie wieczystego użytkowanie we własność	7
	9 Spłata kredytu zaciągniętego w innym banku na cele mieszkaniowe lub kredyt konsolidacyjny	7
Rozdział 4	Dokumenty wymagane przy rozpatrzeniu wniosku o zmiany warunków umowy	7
	1 Zmiany nie wymagające ponownej analizy zdolności kredytowej	7
	2 Zmiany wymagające ponownej analizy zdolności kredytowej lub /i analizy prawnego zabezpieczenia	7

Rozdział 1 Dokumenty wspólne dla wszystkich wnioskodawców

1. Dokumenty ogólne:

1)	wniosek – druk Banku,
2)	formularz danych klienta – druk Banku,
3)	dokument tożsamości potwierdzający tożsamość,
4)	zaświadczenie o zameldowaniu wydawane przez odpowiedni organ administracji publicznej lub rachunek za media lub polisa ubezpieczeniowa nieruchomości potwierdzające adres zameldowania – w przypadku klientów posługujących się dowodem osobistym wydanym po 1 marca 2015 roku,
5)	oryginał dokumentu potwierdzającego ustrój rozdzielności majątkowej – w sytuacji rozdzielności majątkowej (akt notarialny lub orzeczenie sądu),
6)	oryginał prawomocnego orzeczenia sądu – w przypadku separacji/ rozwodu,
7)	zgoda klienta na dokonanie kserokopii dokumentu – druk Banku,
8)	porozumienie w sprawie wykonania wyceny nieruchomości – druk Banku.

2. Dokumenty potwierdzające stabilność dochodu:

1)	deklaracja podatkowa PIT za ubiegły rok podatkowy z potwierdzeniem nadania / złożenia w Urzędzie Skarbowym,
2)	ostatnia złożona deklaracja podatkowa PIT z potwierdzeniem złożenia jej w Urzędzie wraz z PIT-11 z ubiegłego roku podatkowego,
3)	historia konta osobistego.

3. Dokumenty dotyczące zobowiązań finansowych wnioskodawcy:

1)	zaświadczenia o spłacie kredytów i limitów,
2)	zaświadczenia banku wierzyciela o aktualnym stanie zadłużenia,
3)	oświadczenia wnioskodawcy o przyczynach powstania zaległości.

4. Dokumenty przygotowywane przez pracownika Banku:

1)	wydruk raportu – System BR,
2)	wydruk raportu – System DZ,
3)	wydruk raportu – KR D BIG,
4)	wydruk raportu – BIG InfoMonitor,
5)	wydruk raportu – BIK,
6)	karta dokumentacyjna kredytu hipotecznego – druk Banku,
7)	arkusz kompletności – druk Banku,
8)	wydruk z kalkulatora kredytowego – druk Banku,
9)	wydruk KW z elektronicznych ksiąg wieczystych
10)	protokół z badania księgi wieczystej – gdy jest wymagany,
11)	notatka z inspekcji inwestycji / oszacowania wartości zabezpieczenia – druk Banku.

Rozdział 2 Dokumenty potwierdzające dochody i ich źródło

1. Umowa o pracę:

1)	zaświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku,
----	---

2)	oświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku,
3)	formularze RCA / RZA,
4)	zaświadczenie z ZUS zawierające nazwę aktualnego płatnika składek, datę rozpoczęcia opłacania składek oraz podstawę wymiaru składek,
5)	umowa o pracę / angaż – gdy jest wymagana,
6)	świadczenie pracy – gdy jest wymagane.

2. Emerytura / renta / świadczenie przedemerytalne:

1)	oryginał aktualnej decyzji ZUS o przyznaniu / waloryzacji renty / emerytury / świadczenia przedemerytalnego,
2)	w przypadku renty dokument potwierdzający, że renta przyznana jest na stałe lub orzeczenie komisji lekarskiej, gdy decyzja o przyznaniu renty nie określa jej stałego charakteru,
3)	ostatni odcinek,
4)	zaświadczenie potwierdzające fakt wypłacania emerytury / renty z instytucji wystawiającej decyzje o przyznaniu emerytury / renty – gdy jest wymagane.

3. Umowy zlecenie, o działo, agencyjna, najmu lub dzierżawy nieruchomości:

1)	oświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku,
2)	oryginały umów z ostatnich 12 miesięcy,
3)	zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości w płatności podatków – w przypadku najmu,
4)	dokumenty potwierdzające prawo własności wnioskodawcy do wynajmowanej nieruchomości (akt notarialny i odpis księgi wieczystej).

4. Kontrakty:

1)	oryginały kontraktów z ostatnich 12 miesięcy,
2)	oświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku.

5. Dywidenda:

1)	oświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku,
2)	zaświadczenie o braku zaległości w opłacaniu podatku z Urzędu Skarbowego,
3)	potwierdzenie wypłaty dywidendy / z zysku - dowód wypłaty lub historia rachunku potwierdzająca wpływ pełnej kwoty dywidendy / wypłaty z zysku,
4)	uchwała zgromadzenia wspólników / akcjonariuszy w sprawie podziału i wypłaty zysków,
5)	aktualny wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
6)	oryginał wyników finansowych spółki za ostatnie 12 m-cy (bilans, rachunek wyników, oraz sprawozdanie finansowe za ostatni okres) – w przypadku posiadania ponad 50 % udziałów.

6. Udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością powyżej 50 %:

1)	oświadczenie o zatrudnieniu i wysokości dochodów – druk Banku,
2)	aktualna umowa spółki wraz z aneksami i załącznikami,
3)	aktualny wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
4)	wyniki finansowe spółki za ostatnie 12 m-cy (bilans, rachunek wyników, ostatnie sprawozdanie F01).

7. Działalność gospodarcza – dokumenty wspólne dla wszystkich form rozliczenia:

1)	aktualny wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
2)	zaświadczenie o wpisie do ewidencji prowadzenia działalności gospodarczej/zaświadczenie – wydruk ze stron internetowej CEIDG
3)	umowa spółki – aktualna,
4)	w zależności od formy rozliczenia: a) ostatnia złożona deklaracja podatkowa PIT z potwierdzeniem złożenia jej w Urzędzie, b) decyzja o stawce Karty Podatkowej za ubiegły i bieżący rok podatkowy,
5)	zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów – gdy jest wymagane,
6)	zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek,
7)	zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach,
8)	informacja o prowadzonej działalności gospodarczej – druk Banku,
9)	dane finansowe – druk Banku,
10)	opinia bankowa o rachunku bieżącym firmy,
11)	historia rachunku bieżącego firmy z 12 miesięcy lub oświadczenie o jego braku,
12)	oświadczenie o braku zaległości w opłacaniu podatku w US oraz składek wobec ZUS – druk Banku,
13)	koncesja / zezwolenie / wpis na listę / licencja – jeśli są wymagane, a dane w tym zakresie nie zostały ujawnione w KRS/CEiDG.

8. Działalność gospodarcza – dokumenty wspólne dla wszystkich form rozliczenia – dochody nieuwzględniane w analizie zdolności kredytowej:

1)	w zależności od formy rozliczenia: a) ostatnia złożona deklaracja podatkowa PIT z potwierdzeniem złożenia jej w Urzędzie Skarbowym, b) decyzja o stawce Karty Podatkowej za ubiegły i bieżący rok podatkowy,
2)	zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek,
3)	zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach,
4)	dane finansowe – druk Banku.

9. Działalność gospodarcza – wyrejestrowanie lub zawieszenia działalności w roku bieżącym lub ubiegłym:

1)	dokument potwierdzający wyrejestrowanie / zawieszenie działalności gospodarczej – wydruk ze stron internetowej CEIDG
2)	w zależności od formy rozliczenia: a) ostatnia złożona deklaracja podatkowa PIT z potwierdzeniem złożenia jej w Urzędzie, b) decyzja o stawce Karty Podatkowej za ubiegły i bieżący rok podatkowy,
3)	zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek,
4)	zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach,
5)	dane finansowe – druk Banku.

10. Działalność rolnicza:

1)	informacja o prowadzonej działalności rolniczej – druk Banku,
----	---

2)	dane finansowe – druk Banku,
3)	opinia bankowa o rachunku bieżącym gospodarstwa,
4)	historia rachunku bieżącego gospodarstwa z 12 miesięcy lub oświadczenie o jego braku,
5)	decyzja w sprawie przyznania płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego,
6)	nakaz płatniczy podatku za ostatni rok z Urzędu Gminy wraz z dowodami wpłaty podatku,
7)	zaświadczenie z Urzędu Gminy o braku zaległości z tytułu podatku (rolnego, gruntowego),
8)	zaświadczenie z ZUS/ KRUS o nie zaleganiu z opłacaniem składek
9)	zaświadczenie z Urzędu Gminy o dochodowości gospodarstwa rolnego za ostatnie 12 miesięcy,
10)	oświadczenie o braku zaległości w opłacaniu podatku w US oraz składek wobec KRUS – druk Banku.

11. Wolny zawód:

1)	dokumenty wymienione w ust. 7 - działalność gospodarcza – dokumenty wspólne dla wszystkich form rozliczenia,
2)	dokument potwierdzający prawo wykonywania zawodu / prowadzenia praktyki (koncesja / zezwolenie / wpis na listę / licencja) – informacja z CEiDG i/lub KRS,

Rozdział 3 Dokumenty pozwalające zweryfikować przedmiot transakcji i zabezpieczenia kredytu

1. Dokumenty wspólne dla wszystkich nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytu hipotecznego:

1)	elektroniczny odpis księgi wieczystej/ aktualny odpis księgi wieczystej – dla sytuacji i przypadków określonych przez Bank,
2)	operat szacunkowy nieruchomości (wycena) wykonana przez firmę współpracującą z Bankiem,
3)	umowa przedwstępna kupna-sprzedaży nieruchomości – przy zakupie nieruchomości,
4)	decyzja o podziale / scaleniu nieruchomości gruntowej – jeżeli występuje niezgodność numeru działki określonej w umowie przedwstępnej z numerem działki określonym w KW lub wypisie z rejestru gruntów,
5)	złożony w Sądzie Rejonowym opłacony wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej danych lub akt zgonu - osób, których personalia umieszczone są w księdze wieczystej – jeśli jest wymagany,
6)	zgoda banku wierzyciela na: bezciążarowe wydzielenie nieruchomości / zwolnienie zabezpieczenia po spłacie kredytu,
7)	dokumentu potwierdzający własność nieruchomości (akt notarialny zakupu nieruchomości – jeżeli brak urzędowej KW, w pozostałych przypadkach opcjonalnie),
8)	udokumentowanie środków własnych.

2. Zakup z rynku pierwotnego – zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym, od developera / spółdzielni mieszkaniowej (SM) / generalnego wykonawcy:

1)	oświadczenie inwestora – druk Banku,
2)	pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora – jeżeli dotyczy,
3)	zgłoszenie inwestycji budowlanej według prawa budowlanego wraz z klauzulą braku wniesienia sprzeciwu na rozpoczęcie budowy nadaną przez właściwy organ administracji lub pozwolenie na budowę z klauzulą ostateczności (jeżeli inwestor wystąpił o jej wydanie),
4)	prospekt informacyjny,
5)	aktualny wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczący inwestora,
6)	zaświadczenie o wpisie do ewidencji prowadzenia działalności gospodarczej.

3. Zakup z rynku wtórnego – zakup domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:

1)	zaświadczenie ze SM o niezaleganiu z opłatami wraz z potwierdzeniem prawa do sprzedaży nieruchomości,
2)	umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości.
3)	Dokument potwierdzający zakończenie inwestycji nowo-wybudowanych nieruchomości przez podmioty niebędące deweloperami

4. Budowa domu systemem gospodarczym oraz przez generalnego wykonawcę lub remont wymagający pozwolenia na budowę:

1)	zgłoszenie inwestycji budowlanej według prawa budowlanego wraz z klauzulą braku wniesienia sprzeciwu na rozpoczęcie budowy/ remontu nadaną przez właściwy organ administracji lub pozwolenie na budowę/ remont z klauzulą ostateczności (jeżeli inwestor wystąpił o jej wydanie),
2)	kosztorys i harmonogram prac budowlanych – druk Banku,
3)	projekt architektoniczno – budowlany (ostemplowany przez właściwy organ administracji),
4)	dziennik budowy,
5)	umowa o budowę domu z generalnym wykonawcą.

5. Zakup działki budowlanej:

1)	wypis z rejestru gruntów
2)	dokument potwierdzający przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: <ul style="list-style-type: none"> a) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub b) warunki zabudowy lub c) wypis ze studium w przypadku, gdy działka posiada dostęp do drogi publicznej, sąsiednia działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, istnieje możliwość dostępu do mediów, co potwierdzi rzeczoznawca w operacie szacunkowym nieruchomości.

6. Remont – niewymagający pozwolenia na budowę:

1)	kosztorys i harmonogram prac remontowych – druk Banku,
2)	umowa o wykonanie prac budowlanych, jeśli wykonawcą nie jest wnioskodawca.

7. Refinansowanie poniesionych nakładów na inwestycję w ciągu 12 m-cy od dnia złożenia wniosku:

1)	dowód wpłaty na konto zbywcy, przelew bankowy,
2)	dokument potwierdzający zapłatę należności za kupowaną nieruchomość np.: akt notarialny zakupu nieruchomości,
3)	faktury potwierdzające poniesione nakłady.

8. Przekształcenie wieczystego użytkowania we własność:

1)	ostateczna decyzja (pochodząca od aktualnego właściciela nieruchomości) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
2)	potwierdzenie uregulowania opłat związanych z wieczystym użytkowaniem.

9. Spłata kredytu zaciągniętego w innym banku na cele mieszkaniowe lub kredyt konsolidacyjny:

1)	umowa kredytowa dotycząca kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank,
2)	zaświadczenie o wysokości całkowitego zadłużenia z tytułu kredytu, opinia na temat terminowości spłat (wraz ze zgodą na wykreślenie hipoteki wydane przez bank-kredytodawcę – jeśli dotyczy).

Rozdział 4 Dokumenty wymagane przy rozpatrzeniu wniosku o zmiany warunków umowy

1. Zmiany nie wymagające analizy zdolności kredytowej:

1)	wniosek o zmiany warunków umowy – druk Banku,
2)	formularz danych klienta – druk Banku,
3)	dokument tożsamości.

2. Zmiany wymagające analizy zdolności kredytowej lub /i analizy prawnego zabezpieczenia

1)	wniosek o zmianę warunków umowy – druk Banku,
2)	formularz danych klienta – druk Banku,
3)	dokument tożsamości,
4)	dokumenty niezbędne do przeprowadzenia analizy zdolności kredytowej,
5)	dokumenty niezbędne do przeprowadzenia analizy zabezpieczenia kredytu.