



BEZPŁATNY PAKIET STARTOWY

Zanim złożymy wniosek

Lista dokumentów i checklista przed naszym pierwszym spotkaniem. Ty przygotowujesz papiery – wybór banków, wnioski i rozmowy z analitykami biorę na siebie.

W ŚRODKU

01	Dokumenty: umowa o pracę (etat)	str. 2
02	Dokumenty: B2B i działalność gospodarcza	str. 3
03	Dokumenty: umowy cywilnoprawne, najem, 800+	str. 4
04	Umowa rezerwacyjna – co sprawdzić przed podpisem	str. 5
05	Najczęstsze powody odmowy + checklista przed spotkaniem	str. 6



01 · DOKUMENTY

Umowa o pracę (etat)

Najprostsza ścieżka, ale bank i tak sprawdzi stabilność dochodu i Twoje obecne zobowiązania. Odhaczaj, co już masz.

DOCHÓD I TOŻSAMOŚĆ

- ☐ **Dowód osobisty**
Ważny przez cały okres procesu – sprawdź datę.
- ☐ **Zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach**
Najlepiej na druku banku. Zwykle ważne ok. 30 dni – nie zamawiaj za wcześnie.
- ☐ **Wyciągi z konta za 3–6 miesięcy**
Z widocznymi wpływami wynagrodzenia od pracodawcy.
- ☐ **PIT za ostatni rok (gdy bank poprosi)**
Przydaje się przy premiach, nadgodzinach i dochodach zmiennych.
- ☐ **Umowa o pracę i aneksy**
Szczególnie przy krótkim stażu lub umowie na czas określony.

ZOBOWIĄZANIA I WKŁAD WŁASNY

- ☐ **Lista kredytów, limitów i kart**
Kwoty, raty, daty końca. Limit na karcie obniża zdolność, nawet gdy z niego nie korzystasz.
- ☐ **Potwierdzenie wkładu własnego**
Wyciąg z oszczędnościami lub umowa darowizny – źródło środków musi być jasne.

UWAGA Okres próbny, umowa na czas określony albo świeża zmiana pracodawcy nie zawsze przekreślają kredyt – ale zawężają wybór banków. Takie sprawy warto omówić przed złożeniem wniosku.



02 · DOKUMENTY

B2B i działalność gospodarcza

Tu banki różnią się najbardziej. Liczy się forma opodatkowania, staż firmy i to, czy kontynuujesz wcześniejszy zawód.

DLA KAŻDEJ DZIAŁALNOŚCI

- ☐ **Wydruk z CEIDG (lub KRS dla spółki)**
Potwierdza datę rozpoczęcia i rodzaj działalności.
- ☐ **PIT za ostatni rok (często 2 lata) z UPO**
Urzędowe poświadczenie odbioru albo potwierdzenie złożenia przez e-Urząd.
- ☐ **Zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US**
Do pobrania online (PUE ZUS, e-Urząd Skarbowy). Mają ograniczoną ważność.
- ☐ **Wyciągi z konta firmowego za 6–12 miesięcy**
Bank patrzy na regularność wpływów i opłacane składki.

KONTRAKT B2B

- ☐ Umowa B2B z aktualnym kontrahentem
- ☐ Faktury z ostatnich miesięcy
- ☐ Historia wcześniejszego zatrudnienia w tym samym zawodzie (świadczenia pracy)

KSIĘGOWOŚĆ

- ☐ KPiR lub ewidencja przychodów za bieżący rok i rok poprzedni
- ☐ PIT za dwa ostatnie rozliczone lata (jeżeli występują)
- ☐ Pełna księgowość / spółka: bilans i RZiS
- ☐ Umowy leasingowe i kredyty firmowe

UWAGA Wiele banków oczekuje min. 12 miesięcy działalności, ale przy B2B w tym samym zawodzie niektóre akceptują krótszy okres. Ryczałt, skala i liniowy liczą się inaczej – jeden wniosek „w ciemno” może kosztować odmowę.



03 · DOKUMENTY

Inne źródła dochodu

Umowy zlecenia i o dzieło, najem czy świadczenia mogą podnieść zdolność – ale tylko w bankach, które je uwzględniają, i tylko gdy są dobrze udokumentowane.

UMOWY CYWILNOPRAWNE (ZLECENIE, O DZIEŁO)

- ☐ **Umowy z ostatnich miesięcy**
Bank patrzy na ciągłość – im dłuższa historia współpracy, tym lepiej.
- ☐ **Rachunki do umów i PIT-11**
Potwierdzają wysokość wynagrodzenia w czasie.
- ☐ **Wyciągi z wpływami wynagrodzenia**
Najczęściej za ostatnie 6–12 miesięcy.

NAJEM

- ☐ **Umowa najmu**
Aktualna, podpisana przez obie strony, z kwotą czynszu i okresem najmu.
- ☐ **PIT z wykazanim przychodem z najmu**
Najczęściej za ostatni rozliczony rok, wraz z UPO.
- ☐ **Wyciągi z wpływami czynszu**
Za ostatnie 6–12 miesięcy. Czynsz płacony gotówką bank zwykle pominie.
- ☐ **Dokument własności wynajmowanego lokalu**
Numer księgi wieczystej lub akt notarialny.

ŚWIADCZENIE 800+

- ☐ **Potwierdzenie otrzymania świadczenia za ostatni miesiąc**

UWAGA Tu różnice między bankami są największe. Część banków wlicza te dochody, część pomija je całkowicie. Dobór banku pod te źródła to moja robota – Ty przygotuj tylko dokumenty.

04 · ZANIM PODPISZESZ

Umowa rezerwacyjna i przedwstępna

To ona najczęściej decyduje, czy w razie problemu z kredytem odzyskasz pieniądze. Sprawdź te punkty, zanim wpłacisz cokolwiek.

1 Zwrot pieniędzy przy odmowie kredytu

Szukaj zapisu, że opłata lub zadatek wraca w całości, jeśli bank odmówi finansowania. Bez niego ryzykujesz utratę wpłaty.

2 Realny termin na uzyskanie kredytu

Proces trwa zwykle kilka tygodni. Mimo to warto wpisać do umowy 2–3 miesiące na formalności, nawet jeśli kredyt będzie gotowy szybciej. Zapas chroni Cię, gdy bank poprosi o uzupełnienia albo przedłuży analizę.

3 Zadatek czy zaliczka

To nie to samo. Zadatek przy wycofaniu się z umowy zwykle przepada – sprawdź, jak dokładnie nazwano wpłatę. Jeśli sprzedający upiera się przy zadatku, zadbaj o zapis, że po 3 negatywnych decyzjach kredytowych zadatek wraca do Ciebie w całości.

4 Cena, harmonogram płatności, metraż

Cena musi zgadzać się z tym, co pokażesz bankowi. Jeśli kupujesz od dewelopera, do wniosku potrzebny jest harmonogram płatności transz na rzecz dewelopera.

5 Stan prawny nieruchomości

Księga wieczysta (właściciel, hipoteki, służebności). U dewelopera: prospekt informacyjny i rachunek powierniczy. Od stanu prawnego bardzo często zależy, czy w ogóle dostaniesz kredyt. Nie jestem prawnikiem, ale mogę to za Ciebie sprawdzić pod kątem wymagań banku.

6 Rynek wtórny: zaległości i lokatorzy

Zaświadczenie o braku zadłużenia wobec wspólnoty / spółdzielni i o braku osób zameldowanych. Bank tych danych nie weryfikuje, ale będą potrzebne u notariusza przy akcie przenoszącym własność na Ciebie.

ZAGROŻONY ZADATEK?

Wyślij mi projekt umowy przed podpisem. Sprawdzę zapisy pod kątem kredytu – to część mojej bezpłatnej pomocy.

05 · RYZYKA

Najczęstsze powody odmowy

Większości z nich można uniknąć, jeśli wychwycimy je przed złożeniem wniosków. Od tego zaczynam pracę z każdym klientem.

Za niska zdolność

Raty, limity i karty „zjadają” zdolność bardziej, niż się wydaje.

Opóźnienia w BIK

Nawet drobne, stare zaległości potrafią zamknąć drzwi w części banków.

Za krótki staż lub działalność

Każdy bank ma inne minimum – wybór banku ma tu kluczowe znaczenie.

Wycena niższa niż cena

Różnicę trzeba pokryć z wkładu – warto mieć zapas.

Problem z nieruchomością

Wpisy w księdze wieczystej, brak odrębnej KW, samowola budowlana.

Niespójne dokumenty

Inne kwoty na zaświadczeniu i na wyciągu – analityk zatrzyma wniosek.

CHECKLISTA PRZED NASZYM PIERWSZYM SPOTKANIEM

- ☐ Pobrałem raport BIK i wiem, co w nim jest
- ☐ Zamknąłem nieużywane karty i limity
- ☐ Nie biorę teraz nowych rat ani zakupów „0%”
- ☐ Wkład własny leży na koncie i ma udokumentowane źródło
- ☐ Znam swój budżet: ratę, która jest dla mnie bezpieczna
- ☐ Zebrałem dokumenty z listy (str. 2–4)
- ☐ Projekt umowy rezerwacyjnej mam gotowy do wspólnego sprawdzenia

Bank odmówił albo sprawa jest nietypowa?

Umów bezpłatną konsultację – stacjonarnie w Warszawie lub online.

535 192 253

kontakt@bskredyty.pl