

# Procedura kredytowa krok po kroku.

**..., czyli ścieżka zdrowia przyszłego  
kredytobiorcy.**

Autor:

Przemysław Mudel

[p.mudel@niezaleznydoradca.pl](mailto:p.mudel@niezaleznydoradca.pl)

Copyright © 2007 Przemysław Mudel

Edycja z dnia: 02 stycznia 2012

Znacząca większość osób przygotowujących się do zakupu mieszkania myśli również o kredycie, który pomógłby w sfinansowaniu planowanej transakcji. Część przyszłych kredytobiorców nie do końca wie jednak, jak będzie wyglądał cały proces kredytowy, począwszy od pierwszego etapu, jakim jest znalezienie mieszkania, kończąc na wypłacie środków i ustanowieniu zabezpieczeń.

Wcześniejsza znajomość następujących po sobie zdarzeń może w znacznym stopniu ułatwić sprawne i bezpiecznie zamknięcie transakcji, dlatego też postaram się przybliżyć działanie całego mechanizmu.

Procedura kredytowa praktycznie we wszystkich bankach wygląda bardzo podobnie:

#### 1. Znalezienie nieruchomości

Obecne realia rynku nieruchomości sprawiają, że dla niektórych osób jest to najdłuższy i najbardziej męczący etap. Z punktu widzenia banku jako przyszłego kredytodawcy informacje na temat kredytowanej nieruchomości są bardzo istotne. W praktyce nie można mówić o rozpoczęciu procesu kredytowego w momencie, gdy nie wiadomo, co (jaka nieruchomość) jest celem kredytu.

#### **UWAGA:**

Nie posiadając wybranej nieruchomości banki mogą jedynie zbadać zdolność kredytową osób chcących dokonać zakupu nieruchomości i na tej podstawie wydać **promesę kredytową**. Promesy są jedynie potwierdzeniem akceptacji dochodów i nie zabezpieczają przed odrzuceniem wniosku z innych względów, niż zdolność kredytowa.

#### 2. Podpisanie umowy przedwstępnej

Na tym etapie kredytobiorcy najczęściej zastanawiają się nad kilkoma kwestiami:

Czy podpisanie umowy przedwstępnej jest konieczne przed rozpoczęciem procesu kredytowego?

Praktycznie cały proces kredytowy, aż do wydania pozytywnej decyzji kredytowej może przebiec bez podpisanej umowy przedwstępnej. W takich wypadkach banki proszą wnioskodawców o dostarczenie oświadczenia zawierającego informacje, które w późniejszym terminie znajdą się w umowie przedwstępnej.

### **UWAGA:**

Minusem takiego rozwiązania jest to, że obie strony przyszłej transakcji nie są zobligowane do dotrzymania warunków, o jakich wspomiano wcześniej w oświadczeniu. W przypadku, gdy procedura kredytowa przeciąga się w czasie, sprzedający mogą zwiększyć proponowaną cenę sprzedaży, podpisać umowę przedwstępną z innymi zainteresowanymi, bądź po prostu wycofać się ze sprzedaży nieruchomości.

Czy umowa przedwstępna musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego?

Wybór sposobu podpisania umowy przedwstępnej banki pozostawiają wnioskodawcom. Bez względu na to czy umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, czy też będzie to zwykła umowa cywilnoprawna musi ona zawierać te same dane dotyczące:

- Stron transakcji
- Przedmiotu transakcji
- Ceny transakcji i sposobu jej zapłaty
- Terminu zawarcia docelowej umowy kupna-sprzedaży

### **UWAGA:**

Minusem umowy podpisanej w formie aktu notarialnego jest jej koszt (wynagrodzenia notariusza). Wybranie tej formy zapewnia jednak zwiększa bezpieczeństwo każdej ze stron transakcji.

### 3. Zgromadzenie dokumentów kredytowych

Proces ten jest najprawdopodobniej najbardziej wyczerpującym i przy okazji najważniejszym z etapów całego procesu kredytowego. To właśnie od jakości i kompletności przygotowanych dokumentów zależy to jak szybko bankowi uda się podjąć decyzję kredytową. W tym etapie dobrze jest bazować na doświadczeniu doradcy kredytowego (czy to bankowego czy niezależnego doradcy).

Analitycy kredytowi w zależności od banków po za standardowymi dokumentami wymienionymi w checkliście mogą poprosić o doniesienie innych dokumentów. Najlepszym rozwiązaniem jest wyprzedzić pytania analityka i wraz ze standardowym kompletem dokumentów dostarczyć do banku dokumenty, o jakie może poprosić analityk. Tym sposobem proces kredytowy może ulec skróceniu nawet o kilkanaście dni.

#### 4. Złożenie wniosku kredytowego

Złożenie wniosku polega na wypełnieniu i podpisaniu odpowiednich druków bankowych, uzupełnionych o wcześniej zgromadzone dokumenty kredytowe. Kompletny wniosek za pośrednictwem pracownika oddziału banku lub niezależnego doradcy kredytowego trafia do dalszej weryfikacji i analizy.

#### 5. Wydanie decyzji kredytowej

Analitycy kredytowi podejmując decyzję, przeważnie proszą o dostarczenie dodatkowych dokumentów, bądź spełnienie innych warunków, które upewniają ich o prawidłowości dokonanego wyboru. Takie decyzje są nazywane **decyzjami warunkowymi**.

Bank dopiero po spełnieniu warunków zawartych w decyzji i zaakceptowaniu ich przez analityka może zabrać się do przygotowania umowy kredytowej.

#### **UWAGA:**

W przypadku wydania negatywnej decyzji kredytowej, bądź nie zaakceptowania dostarczonych warunków każdemu klientowi przysługuje prawo odwołania się od decyzji.

Większość banków zastrzega sobie prawo do odmówienia udzielenia kredytu bez podawania przyczyn.

#### 6. Przygotowanie umowy kredytowej

Banki w większości przypadków po wydaniu pozytywnej decyzji kredytowej i spełnieniu warunków w niej zawartych przygotowują umowę kredytową. Przeważnie ten proces trwa ok. 1-2 dni, jednak w zależności od banku bywa różnie.

### **UWAGA:**

Umowy składają się ze standardowych zapisów, uzupełnianych o dane dotyczące konkretnego przypadku. W związku z powyższym istnieje teoretyczna możliwość zapoznania się z treścią umowy jeszcze przed wydaniem przygotowanym docelowej umowy kredytowej

#### 7. Podpisanie umowy kredytowej

Po przygotowaniu docelowej umowy kredytowej kredytobiorcy powinni otrzymać jej egzemplarz do wglądu. Jeżeli zapisy zgadzają się z tymi z decyzji należy umówić się na podpisanie umowy.

Do umowy kredytowej dołączane są zazwyczaj:

- Regulamin kredytu
- Wyciąg z aktualnej tabeli opłat i prowizji
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- Oświadczenia do Sądu
- Oświadczenia dla ubezpieczycieli
- Inne (w zależności od rodzaju kredytu)

### **UWAGA:**

Podpisując docelową umowę kredytową, należy szczególną uwagę zwrócić na wszystkie zapisy odnoszące się do załączników oraz sprawdzić ich treść.

#### 8. Ustanowienie zabezpieczeń przejściowych

Równocześnie z podpisaniem umowy kredytowej następuje ustanowienie zabezpieczeń przejściowych. Klienci podpisują w tym czasie większość dokumentów potrzebnych do ubezpieczenie pomostowego, oraz ubezpieczenia brakującego wkładu własnego.

Niektóre banki w tym momencie podpisują również dokumenty potrzebne do zawarcia

- ubezpieczenia na życie kredytobiorcy,
- ubezpieczenia od utraty pracy,
- ubezpieczenia nieruchomości od ognia, wody i innych zdarzeń losowych

pozostałe traktują je jako warunki, które kredytobiorca ma spełnić przed wypłatą kredytu (o ile konieczne jest zawarcie tych ubezpieczeń)

## 9. Założenie rachunku ROR

Obecnie banki traktują kredyty hipoteczne jak kotwicę trzymającą klienta przy instytucji przez długi czas. W tym okresie bank stara się związać z kredytobiorcą jak największą ilością produktów.

Pierwszym takim etapem jest praktycznie obowiązkowe (jedynie niektóre banki nie wymagają założenia ROR) założenie rachunku oszczędnościowo rozliczeniowego. Z tego konta pobierane będą środki potrzebne do spłaty kolejnych rat kredytu. Założenie rachunku odbywa się najczęściej tego samego dnia, co podpisanie umowy kredytowej (razem z umową kredytową i umową o prowadzenie ROR kredytobiorca podpisuje Pełnomocnictwo do rachunku na rzecz banku. Pozwala ono na pobieranie odpowiednich kwot z konta w dniu płatności raty).

### **UWAGA:**

Podczas podpisania umowy ROR bank najprawdopodobniej zaproponuje limit na karcie kredytowej lub saldo debetowe w rachunku. Większość klientów podpisując umowę kredytową, z łatwością zgadza się na skorzystanie z kolejnych produktów.

## 10. Podpisanie aktu notarialnego

Posiadając umowę kredytową, większość kredytobiorców powinna skierować się do notariusza, w celu podpisania aktu notarialnego potwierdzającego dokonanie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości.

Wyjątkami są przypadki, w których kredytobiorcy finansują:

- zakup nieruchomości w budowie (od dewelopera, spółdzielni)
- budowę sposobem gospodarczym
- refinansują kredyt zaciągnięty w innym banku
- dokonują konsolidacji zobowiązań
- pożyczają środki na cel dowolny
- inne (mniej popularne)

W przypadku zakupu nieruchomości w budowie, podpisanie aktu notarialnego następuje dopiero po oddaniu nieruchomości do użytkowania.

W pozostałych przypadkach wizyta u notariusza nie jest konieczna.

## 11. Ustanowienie zabezpieczeń docelowych

Najważniejszym z zabezpieczeń każdego kredytu hipotecznego jest hipoteka wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem.

Banki przed uruchomieniem większości kredytów (wyjątkiem jest mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny przeznaczony na zakup mieszkania od dewelopera/spółdzielni, gdzie nie ma jeszcze wydzielonej KW dla konkretnego lokalu) wymagają złożenia i opłacenia w odpowiednim Sądzie wniosku o:

- wpis hipoteki w przypadku lokali z istniejącą KW wolną od obciążeń
- wykreślenia hipoteki innego banku oraz wpis hipoteki w przypadku refinansowania kredytu zaciągniętego w innym banku
- założenie KW i wpisu hipoteki dla nieruchomości nieposiadających KW (lokale nabywane od deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, podziału działek, na których trwa budowa sposobem gospodarczym itp.)

Dopiero po dostarczeniu do banku potwierdzenia dokonania tych czynności możliwe jest uruchomienie postawionych do dyspozycji środków.

### **UWAGA:**

Złożenie odpowiednich wniosków można zlecić notariuszowi, który za odpowiednią cenę dokona wszystkich formalności.

## 12. Uruchomienie środków

Jeżeli kredytobiorca spełni wszystkie warunki do uruchomienia kredytu, ostatnim krokiem jest wypełnienie **polecenia wypłaty środków** i dostarczenia go do banku. Ważne jest by na tym druku bankowym swoje podpisy złożyli wszyscy kredytobiorcy, gdyż w innym przypadku bank odmówi przelewu środków.



Większość banków pozostawia sobie na uruchomienie środków kilka dni, dlatego lepiej jest przygotować na to zarówno siebie, jak również inne osoby zainteresowane. (Informacji o tych terminach należy szukać w dołączonym do umowy regulaminie kredytu).

### **UWAGA:**

Jeżeli w ciągu 3 miesięcy od dnia podpisania umowy kredytu, postawione do dyspozycji środki nie zostaną uruchomione w większości banków umowa wygasa.

#### 13. Doniesienie odpisu z KW

Doniesienie aktualnego odpisu z ksiąg wieczystych nieruchomości, potwierdzającego dokonanie wpisu hipoteki na rzecz banku spoczywa najczęściej na kredytobiorcy.

Po dokonaniu wpisu do KW kredytobiorca i bank otrzymują listowne zawiadomienia od dokonaniu wpisu. Po upływie 2 tygodni (potrzebnych na uprawomocnienie się wpisu) od tego momentu kredytobiorca powinien udać się po aktualny odpis z KW i dostarczyć go do banku. W kolejnym miesiącu bank powinien zaprzestać pobierania opłat związanych z ustanowionym wcześniej ubezpieczeniem pomostowy.

#### 14. Odebranie weksli

Donosząc odpis z KW, potwierdzający ustanowienie docelowego zabezpieczenia kredytu, kredytobiorcy mogą ubiegać się o zwrot weksli, jakie podpisywali ustanawiając zabezpieczenie przejściowe (ubezpieczenie pomostowe) - banki mają na to kilka dni. Jest to dość ważny temat, więc lepiej o nim nie zapominać.

Kończąc omawianie kolejnych etapów procedury kredytowej, chciałby zaznaczyć, że każdy z elementów, które zostały wspomniane powyżej jest bardzo ważny. Znacząca większość przyszłych kredytobiorców powinna się jednak skupić na początkowym etapie, poprzedzającym złożenie dokumentów kredytowych. Odpowiednie przygotowanie wniosku może w znaczący sposób skrócić czas całego procesu. W zależności od wyboru oferty kredytowej i banku, cały proces (od złożenia wniosku do wypłaty kredytu) może trwać od kilku dni do kilku miesięcy. Niestety nie ma reguły, która pozwoliłaby na jednoznaczne określenie czasu potrzebnego na pozyskanie środków z kredytu.



**Od autora:**

Zapraszam do lektury, oraz proszę o zgłaszanie wszelkich uwag i propozycji, które mógłbym wykorzystać podczas doskonalenia treści poradników udostępnianych na [www.niezaleznydoradca.pl](http://www.niezaleznydoradca.pl)

Mam nadzieję, że wspólnie uda się nam uczynić nasze publikacje czytelniejszymi i bardziej dostosowanymi do Państwa potrzeb.

Pozdrawiam

*Przemysław Mudel*