archicom

Proces kredytowy

w trakcie zakupu mieszkania

Jeśli myślisz o zakupie mieszkania i finansowaniu go kredytem, koniecznie zbadaj zdolność kredytową z naszym ekspertem z **Notus Finanse SA** – usługa jest **całkowicie bezpłatna dla klientów Archicomu**. Ekspert wskaże Ci maksymalną, możliwą do uzyskania kwotę kredytu oraz przedstawi wysokość miesięcznych rat. Pomoże Ci w wyznaczeniu przedziału cenowego poszukiwanego mieszkania. Jeśli byłeś już w banku i odmówiono Ci udzielenia kredytu, również zapraszamy na spotkanie. Banki w różny sposób podchodzą do liczenia zdolności kredytowej – odmowa udzielenia kredytu przez jeden bank nie oznacza, że nie uzyskasz pozytywnej decyzji w innym. Biura sprzedaży Archicomu oraz Notus Finanse zlokalizowane są na parterze biurowca City One przy ul. Traugutta 45, dzięki czemu kompleksowo załatwisz wszystkie formalności w jednym miejscu.

Poniżej przedstawiamy poradnik procesu kredytowego, w którym podpowiemy Ci na co zwrócić uwagę i krok po kroku poprowadzimy przez wszystkie etapy procesu kredytowego.

Spis treści

KREDYT - Zakup i kredytowanie nieruchomości z pozwoleniem na użytkowanie - SCHEMAT **6**

KREDYT – Zakup i kredytowanie nieruchomości w trakcie budowy - SCHEMAT **7**

Zbadaj zdolność kredytową **9**

Zanim złożysz wnioski kredytowe **13**

Skompletuj dokumenty i złóż wnioski kredytowe **17**

Decyzja kredytowa **21**

Umowa kredytowa **23**

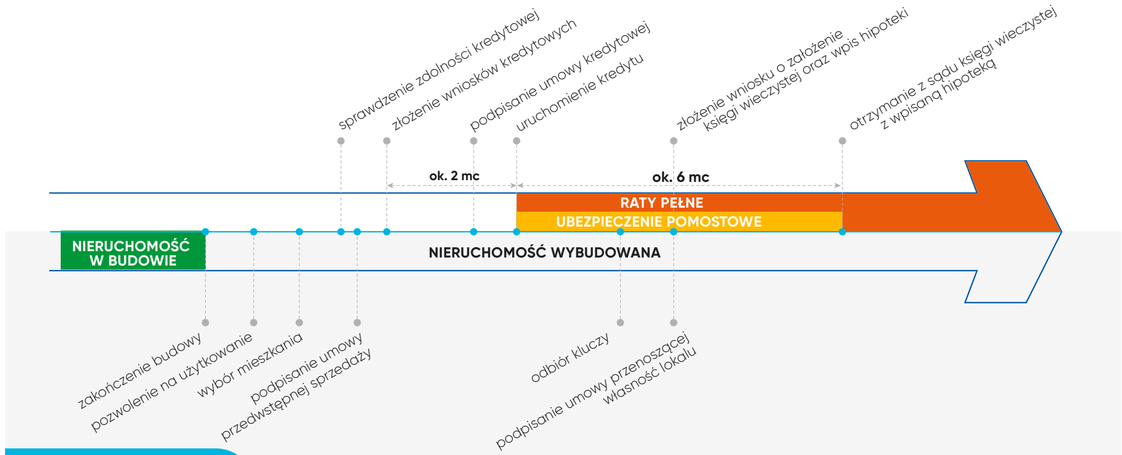
Uruchomienie kredytu **25**

Spełnienie warunków umowy kredytowej **27**

KREDYT

Zakup i kredytowanie nieruchomości z pozwoleniem na użytkowanie

NOTUS Finanse



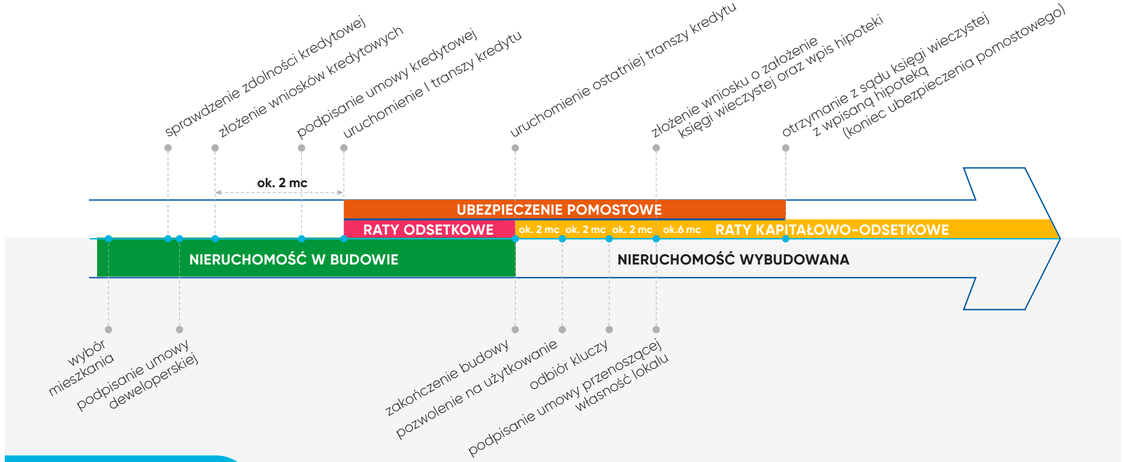
MIESZKANIE

archicom

KREDYT

Zakup i kredytowanie nieruchomości w trakcie budowy

NOTUS Finanse



MIESZKANIE

archicom

Zbadaj zdolność kredytową

W ostatnim czasie warunki udzielania kredytów hipotecznych zostały widocznie zaostrzone, dlatego tak ważne jest **wstępne zweryfikowanie zdolności kredytowej**. **Nie narażasz się dzięki temu na zbędne koszty w przypadku nieuzyskania kredytu np. kosztów notarialnych za podpisanie umowy deweloperskiej bądź kary umowne za jej rozwiązanie.** Przez zdolność kredytową należy rozumieć możliwość spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie.

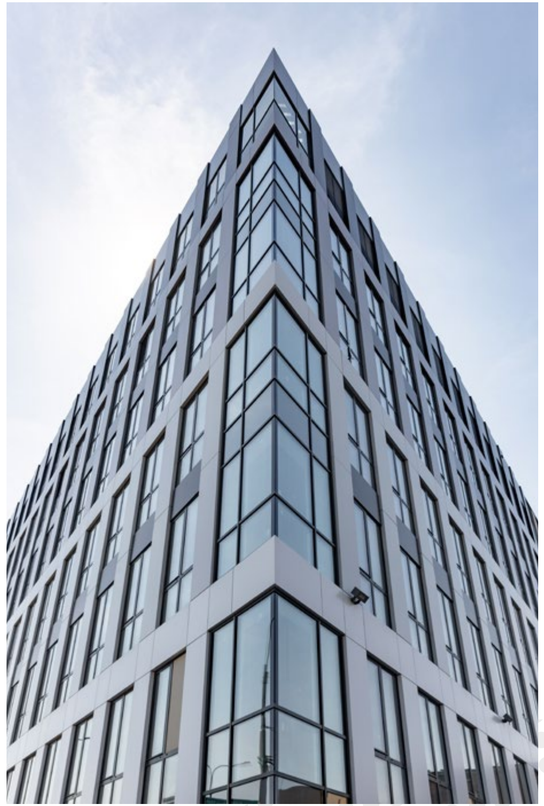
Analizę zdolności kredytowej bank uzależni przede wszystkim od Twojej sytuacji finansowej w tym:

- uzyskiwanych dochodów,
- stabilności dochodów,
- źródła dochodu,
- obecnego zadłużenia, np. spłacanych kredytów, wysokość zadłużenia z kart kredytowych, dostępnych limitów, poręczonych kredytów,
- miesięcznych kosztów utrzymania gospodarstwa domowego z uwzględnieniem liczby osób pracujących i tych będących na Twoim utrzymaniu.

Jeśli uzyskujesz dochód z umowy o pracę na czas nieokreślony to większość banków zaakceptuje Twoje źródło dochodu już po przepracowaniu **3 miesięcy** u aktualnego pracodawcy. Tylko nieliczne banki będą wymagały udokumentowania dłuższego stażu pracy. Dochód podstawowy zostanie zaakceptowany w 100%, może być jednak problem z dodatkami typu: premie, nadgodziny, czy prowizje. W najlepszym przypadku bank zaakceptuje tylko część wynagrodzenia zmiennego.

Do niedawna **umowa o pracę na czas określony** nie stanowiła żadnej bariery by dostać kredyt. Obecnie, jeśli jest jedynym źródłem dochodu banki nie zawsze ją akceptują. **Weryfikacja umowy o pracę na czas określony dotyczy miesięcy przepracowanych u danego pracodawcy (zwykle wystarcza 3-6 miesięcy stażu pracy), ale również okresu na jaki jest zawarta (co najmniej 6-12 miesięcy do przodu, w zależności od banku).**

Umowy zlecenie i dzieło. Zostały 2-3 banki, które teoretycznie są w stanie zaakceptować dochód z tego tytułu. **Minimalny czas uzyskiwania takiego dochodu to 12 miesięcy**. Najczęściej banki wymagają aby dochód z umowy zlecenie nie był jednym dochodem w gospodarstwie albo nie akceptują go wcale.



W przypadku liczenia zdolności kredytowej na podstawie dochodów uzyskiwanych **z tytułu działalności gospodarczej** bank rozpatruje wiele zmiennych. Zaczyna od podstawowej informacji - **jak długo działalność gospodarcza jest prowadzona**. W tej chwili wśród ofert na rynku **minimalny wymagany okres prowadzenia działalności wynosi 6 miesięcy. Standardem jest jednak okres 12 miesięcy**. Wśród ofert znajdziemy też banki, które wymagają aż 24-miesięcznego okresu prowadzenia działalności. Kolejną ważną informacją dla banku jest **sposób rozliczania się z urzędem skarbowym** (zasady ogólne, ryczałt, karta podatkowa). W zależności od sposobu rozliczania się inaczej liczona jest zdolność kredytowa. Najczęstsze przypadki dotyczą tzw. księgi przychodów i rozchodów. W takiej sytuacji bank uśrednia dochód z 12 ostatnich miesięcy i taką wartość przyjmuje do obliczania zdolności. W większości przypadków dochód brany do zdolności kredytowej jest dochodem netto. Dlatego ważne jest, czy płacisz podatek liniowy czy progresywny.

Wydawać by się mogło, że jeśli mamy już średni dochód pozwalający nam spłacać ratę kredytu, otrzymamy pozytywną decyzję – otóż niekoniecznie. Większość banków zwraca jeszcze uwagę na tzw. **stabilność dochodów**. Chodzi o to, aby w każdym miesiącu dochody były na zbliżonym poziomie (rozbieżności do 30%). W przypadku działalności gospodarczej banki interesuje także **terminowość klienta w rozliczaniu się z ZUS i Urzędem Skarbowym**. Dla osób prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą ostatnie miesiące przyniosły najwięcej zmian. Te banki, które są w stanie zaakceptować dochód mikrofirm, w ostatnim czasie znacznie zaostrzyły kryteria liczenia zdolności kredytowej oraz obniżyły ich zdolność kredytową. Nawet jeśli Twoja firma ma stabilny dochód a biznes prowadzisz od wielu lat, nie ma gwarancji uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej. Najtrudniej mają branże, które ucierpiały w skutek pandemii: gastronomiczna, kosmetyczna, turystyczna i transportowa. Najłatwiej – lekarze, prawnicy i pracownicy branży IT.

Wysokość dochodu i staż pracy/okres prowadzenia działalności ma kluczowe znaczenie, ale na analizę zdolności kredytowej będzie miała również wpływ ocena możliwości wywiązania się z zaciągniętych zobowiązań.

Wpływa na nią w szczególności:

- Twój wiek, stan cywilny, liczba osób na utrzymaniu, status mieszkaniowy i majątkowy, wykształcenie,
- staż pracy, wykonywany zawód, zajmowane stanowisko,
- historia kredytowa.

W trakcie analizy zdolności kredytowej bank pobiera raport z BIK (Biuro Informacji Kredytowej), **aby dowiedzieć się czy aktualnie posiadasz jakieś zobowiązania kredytowe** (kredyty gotówkowe, ratalne, hipoteczne, karty kredytowe i debety w rachunku) **oraz czy terminowo je regulujesz**. Możesz również samodzielnie pobrać raport ze strony www.bik.pl, aby sprawdzić czy nie zapomniałeś o jakiejś karcie kredytowej lub czy banki w których posiadasz produkty kredytowe prawidłowo aktualizują dane. Unikniesz w ten sposób przykrych niespodzianek.

Zanim złożysz wnioski kredytowe

wkład własny i inne ważne kwestie

WKŁAD WŁASNY.

Konieczność sfinansowania zakupu nieruchomości w **co najmniej 10% ze środków własnych** jest dziś standardem. Wszystkie inne parametry muszą być na idealnym poziomie – dochód, branża, wiek, okazyjna cena nieruchomości. Wniesienie całego wkładu własnego będzie jednym z warunków do uruchomienia kredytu. **Bank poprosi Cię o przedstawienie potwierdzeń przelewów na konto/rachunek powierniczy dewelopera o równowartości zadeklarowanego we wniosku kredytowym wkładu własnego**.

OPROCENTOWANIE KREDYTU.

To jeden z najważniejszych jego parametrów. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, na którą składa się marża banku oraz stopa referencyjna WIBOR. Jeśli chcesz mieć gwarancję niezmiennej wysokości raty, to w niektórych bankach jest możliwość skorzystania z oprocentowania stałego. Takie rozwiązanie zamraża oprocentowanie na okres 60 miesięcy, w tym czasie zmienność stóp procentowych nie wpływa na wysokość Twojej raty. **Ale czy najniższa rata to zawsze najtańsza opcja? O cenie kredytu decydują także inne jego parametry, takiej jak prowizja za udzielenie kredytu, produkty dodatkowe np. karty kredytowe, opłata za wcześniejszą spłatę, a także wymagane ubezpieczenia. Ponadto o łącznym koszcie kredytu często decyduje rzeczywisty czas spłaty**. Kredyty zaciągamy na 10, 20 a nawet 30 lat, ale jeśli planujemy spłatę bądź znaczną nadpłatę kredytu w krótkim czasie, to pamiętajmy, że nie zawsze kredyt z najniższą ratą będzie najkorzystniejszym rozwiązaniem.

RRSO.

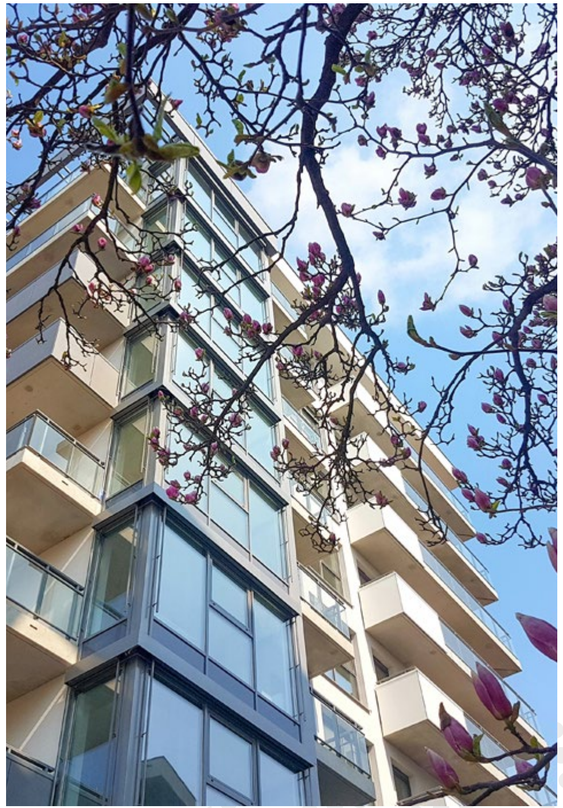
Uniwersalnym, chociaż nie pozbawionym wad, sposobem na porównanie kosztów jest także ocena Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania. **RRSO jest to procentowe ujęcie wszystkich kosztów kredytu z uwzględnieniem prowizji, odsetek i kosztów ubezpieczeń.** Kierując się tylko wysokością RRSO przy wyborze oferty musimy zwrócić uwagę na **dwie kwestie**. Po pierwsze **obie oferty muszą być wyliczone dla tej samej kwoty kredytu oraz okresu kredytowania**. Po drugie musimy założyć, że **kredyt będzie spłacany zgodnie z przewidzianym harmonogramem**. Jeśli po zaciągnięciu zobowiązania nadpłacimy kredyt lub spłacimy go w całości, to wyliczenia dotyczące RRSO staną się już nieaktualne. W takim przypadku może okazać się, że w ostatecznym rozrachunku tańszy będzie kredyt, który miał pierwotne RRSO na wyższym poziomie.

RATY RÓWNE I MALEJĄCE.

W przypadku rat równych, co miesiąc płacimy tyle samo, a różnice w ratach mogą wynikać tylko ze zmieniającego się oprocentowania. **Decydując się na raty malejące, co miesiąc będziemy spłacali mniej**. Przy kredycie w systemie rat malejących w całym okresie kredytowania zapłacimy też mniej odsetek, niż gdybyśmy spłacali kredyt w ratach równych, jednak początkowe obciążenia będą znacznie wyższe. **Nasz ekspert pokaże Ci jak wyglądają harmonogramy płatności rat w obu wariantach**.

RATY ODSETKOWE I RATY PEŁNE (kapitałowo-odsetkowe).

Spłatę rat kredytu rozpoczynasz od następnego miesiąca po uruchomieniu kredytu. Kredyt może być uruchomiony w jednej bądź w kilku transzach zgodnie z ustalonym z deweloperem harmonogramem płatności. Uruchomienie transzy poprzedza każdorazowo złożenie pisemnej dyspozycji w banku. **W okresie budowy nieruchomości transze kredytu wypłacane są zgodnie z postępem prac, a więc saldo kredytu stopniowo rośnie**. To samo dzieje się z wysokością raty, która naliczana jest od uruchomionego salda. **W okresie budowy płacisz jedynie odsetkową część raty i nie spłacasz jeszcze kredytu**. Najwcześniej płatność rat pełnych (a więc spłatę kredytu) możesz rozpocząć po uruchomieniu ostatniej transzy kredytu. Jest to najczęściej moment zakończenia budowy lub wypłacenia transzy na wykończenie mieszkania (po odbiorze kluczy).



OKRES KREDYTOWANIA I WCZEŚNIEJSZA SPŁATA KREDYTU.

Większość banków udziela kredytu do maksymalnie 75. roku życia najstarszego kredytobiorcy, Nieliczne krócej – do 67. lub 70. roku życia. **Maksymalny okres spłaty to z kolei 35 lat**. Podpisanie umowy kredytowej na tak długi okres, nie oznacza, że faktyczny okres spłaty musi być taki sam. Pamiętaj, że im krótszy okres spłaty tym tańszy kredyt. Okres spłaty możesz skracać dokonując regularnych bądź okazjonalnych nadpłat kredytu lub w skutek całkowitej spłaty wynikającej np. ze sprzedaży nieruchomości. **Dokonując nadpłat kredytu decydujesz czy rata miesięczna ma pozostać na dotychczasowej wysokości, a okres kredytowania skrócony czy też rata ma zostać obniżona, a okres kredytowania zachowany**. Niemniej jednak każda nadpłata powoduje, że oddasz do banku mniej odsetek, a kredyt będzie tańszy. Wybranie dłuższego okresu kredytowania i dokonywanie nadpłat będzie bezpieczniejszą opcją dla osób, które obawiają się, że czasowo mogą mieć problem z regulowaniem wysokich rat, ale też nie zamykają się na nadpłacanie kredytu. Dokonywanie nadpłat jest możliwe przez system internetowy banku lub poprzez złożenie pisemnej dyspozycji nadpłacenia kredytu w oddziale bankowy (w niektórych bankach tylko dyspozycja w oddziale). Po 3 latach od podpisania umowy kredytowej żaden bank nie pobiera opłaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu. Wysokość opłaty przez pierwsze 3 lata banki określają indywidualnie, natomiast niektóre nie pobierają opłaty już od pierwszego roku trwania umowy.

KREDYT NA WYKOŃCZENIE MIESZKANIA.

O środki na wykończenie mieszkanie **możesz wnioskować w dwóch momentach – wraz z wnioskiem o kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości lub osobnym wnioskiem o kredyt hipoteczny składnym po umowie przenoszącej własność**. Przyjmuje się że na wykończenie mieszkania potrzebujemy przeznaczyć ok. **1000 zł/m²**. Nasz ekspert pomoże Ci w sporządzeniu kosztorysu i dopasuje go do Twoich potrzeb. Środki na wykończenie są zwykle wypłacane w 1-2 transzach i rozliczane na podstawie zrobionych przez Ciebie zdjęć w ciągu 6-12 miesięcy od uruchomienia transzy na wykończenie.

PRODUKTY DODATKOWE ORAZ UBEZPIECZENIA.

W zamian za założenie konta, wpływ wynagrodzenia, kartę kredytową, bankowe ubezpieczenie na życie bądź nieruchomości, bank jest w stanie zaoferować Ci **korzystniejszy kredyt**. **Razem z naszym ekspertem przeanalizuj koszty dodatkowych produktów i sprawdź czy rzeczywiści taka oferta będzie najkorzystniejsza**. W niektórych bankach można przedstawić już posiadane ubezpieczenie, co pozwoli uniknąć dodatkowych kosztów. Jeśli posiadasz ubezpieczenie na życie (indywidualne bądź ubezpieczenie grupowe w pracy) pokaż polisę naszemu ekspertowi – sprawdzi czy bank ją zaakceptuje. **Ubezpieczenie nieruchomości w każdym przypadku będzie wymagane przez cały okres kredytowania**. Bank będzie wymagał podstawowego zakresu – od ognia i innych zdarzeń losowych. Rozszerzenie polisy o np. skutki kradzieży czy zalania mieszkania bank pozostawi Twojej decyzji.

Skompletuj dokumenty i złóż wnioski kredytowe

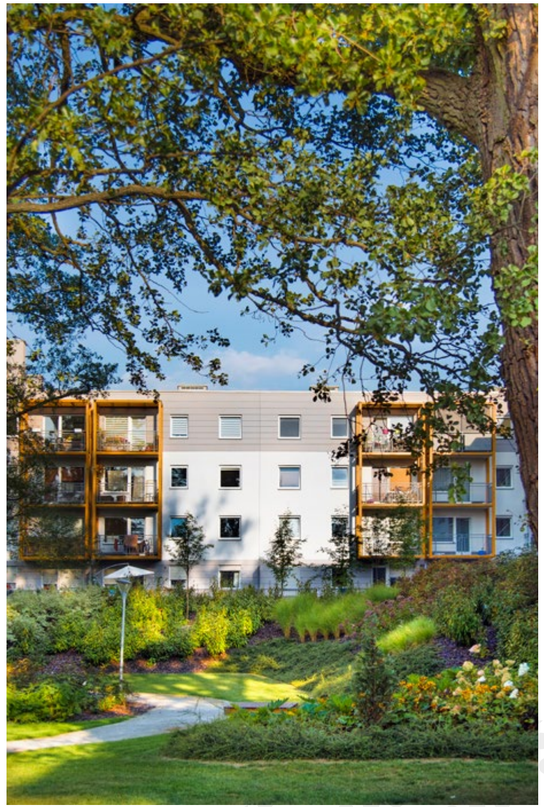
Z naszym ekspertem złożysz wnioski kredytowe do co najmniej 3 banków jednocześnie. Takie działania zabezpieczają transakcje na wypadek odmowy udzielenia kredytu przez bank lub nałożenia na Ciebie trudnych do spełnienia warunków do podpisania umowy. **Proces kredytowy w zależności od banku trwa 1-2,5 miesiące**. Jeśli dokumentacja będzie wymagała uzupełnienia lub analityk poprosi o dodatkowe wyjaśnienia, czas procesowania Twojego wniosku może sie wydłużyć. **Własnie dlatego, tak ważne jest, abyś złożył wnioski kredytowe zaraz po podpisaniu umowy z deweloperem.** Nasz ekspert, już po pierwszym spotkaniu, przedstawi Ci listę potrzebnych dokumentów, abyś mógł ustalić jak długo potrwa wystawianie zaświadczeń o dochodach przez Twojego pracodawcę lub przygotowywanie dokumentów finansowych od księgowej. Lista potrzebnych dokumentów rożni sie w zależności od źródła dochodu, a także od banku, do którego złożymy wnioski. **Skompletujemy za Ciebie dokumenty dotyczące inwestycji** tj: pozwolenie na budowę wraz z decyzją o ostateczności, wypis i wyrys z rejestru gruntów, decyzje podziałowe działek, odpis księgi wieczystej, wymagane pełnomocnictwa, oświadczenia inwestora zastępczego na drukach bankowych, promesę o bez-obciążeniowym wyodrębnieniu lokalu, KRS dewelopera oraz umowę deweloperską/przedwstępna sprzedaży. Pojedziemy również do sadu wieczystoksięgowego i wyjaśnimy wzmianki w księdze wieczystej.

Wymagane do procesu kredytowego dokumenty finansowe będą różnić się w zależności od źródła uzyskiwania dochodu i formy zatrudnienia.

Jako osoba zatrudniona na podstawie **umowy o pracę na czas określony/nieokreślony, umowy zlecenia lub o dzieło** musisz przygotować:

- zaświadczenie o dochodach na druku bankowym wypełnionym przez pracodawcę (wymagany oryginał, dokument ważny miesiąc od wystawienia przez pracodawcę, druki bankowe otrzymasz od naszego eksperta),
- wyciągi z konta bankowego w zależności od banku za różne okresy (możesz samodzielnie wygenerować z konta, na które wpływa wynagrodzenie),
- dowód osobisty.

Możesz zostać dodatkowo poproszony o przedstawienie PITu, raportu o wysokości i terminowości płaconych przez pracodawcę składek do ZUS, umowy zlecenia lub aneksu do umowy o pracę itd. Obcokrajowcy zostaną poproszeni o przedstawienie paszportu, karty pobytu i zaświadczenia o zameldowaniu.



Zakres i ilość dokumentów, które musi przygotować przedsiębiorca zależy od sposobu rozliczania się z Urzędem Skarbowym.

W przypadku rozliczania Książką Przychodów i Rozchodów:

- KPIR - podsumowanie przychodów i rozchodów za wszystkie miesiące bieżącego roku oraz roku ubiegłego,
- KPiR - szczegółowa za ostatni miesiąc,
- PIT 36 za ubiegły rok rozliczeniowy + Urzędowe Poświadczenie Odbioru,
- zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US (zwykle jako warunek do uruchomienia kredytu, dokument ważny miesiąc od dnia wystawienia),
- dowód osobisty.

W przypadku rozliczania się ryczałtem:

- ewidencja przychodu za wszystkie miesiące bieżącego rok,u
- PIT 28 za rok ubiegły + Urzędowe Poświadczenie Obioru,
- zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US (zwykle jako warunek do uruchomienia kredytu, dokument ważny miesiąc od dnia wystawienia),
- dowód osobisty.

Jeśli uzyskujesz dochód z najmu od co najmniej 12 miesięczny (w jednym banku 6 miesięcy) będziesz potrzebował:

- Umowy najmu zawarte w ciągu ostatnich 12 miesięcy,
- PIT 28 z roku ubiegłego + Urzędowe Poświadczenie Odbioru,
- Wyciąg z konta potwierdzający wpływy z najmu za 12 miesięcy.

A teraz uzbrój się w cierpliwość – proces kredytowy trwa często ok. 2 miesiące. W tym czasie banki, do których złożyłeś wniosek, będą weryfikować złożone przez Ciebie dokumenty finansowe oraz dokumenty dotyczące inwestycji, którą wybrałeś. Etap kończy się wydaniem przez bank decyzji kredytowej.

Decyzja kredytowa

Niektóre banki wydają najpierw decyzję finansową, która jest potwierdzeniem zdolności kredytowej, a dopiero po kolejnym etapie tj. po weryfikacji nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu, wydają ostateczną decyzję kredytową. Zanim to nastąpi, bank będzie chciał potwierdzić wartość nieruchomości. W tym celu rzeczoznawca majątkowy sporządzi operat szacunkowy. Zdarza się że operaty szacunkowe przygotowane przez rzeczoznawców z banku zaniżają wartość nieruchomości względem ceny w umowie z deweloperem bez racjonalnego uzasadnienia. W takiej sytuacji bank obniży kwotę kredytu do wysokości 90% zaniżonej w operacie wartości nieruchomości, a różnicę trzeba uzupełnić ze środków własnych. Niektóre banki akceptują operaty szacunkowe opracowane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, ale i to nie gwarantuje, że wartości podane w operacie zostaną przez bank przyjęte w całości. Czas oczekiwania na ostateczną decyzję kredytową w banku zmienia się i zależy głównie od ilości nowych wniosków w procesie. Zatem jako element oferty możemy potraktować również czas oczekiwania na decyzję. Złożenie wniosku na najlepszą ofertę na rynku wiąże się zwykle z dłuższym procesem. Czasami lepiej skorzystać z odrobinę droższego kredytu, mając jednak gwarancję, że zdążymy dopełnić wszelkich formalności w terminie.

Umowa kredytowa

W ciągu 1-3 dni od wydania decyzji otrzymasz projekt umowy kredytowej oraz warunki do spełnienia przed podpisaniem umowy. **W umowie kredytowej zostaną przedstawione wszystkie parametry kredytu takie jak marża, prowizja, okres kredytowania, rodzaj rat, dodatkowe produkty.** Bank przedstawi Ci również prognozę wszystkich kosztów w całym okresie kredytowania – prognozę odsetek, sumę opłat za bankową polisę ubezpieczającą nieruchomości w całym okresie kredytowania (nawet jeśli z niej nie skorzystasz, bo wybierzesz polisę zewnętrzną), opłatę za konto przez cały okres kredytowania, prowizje, opłaty sądowe itd. **Nasz ekspert jeszcze raz omówi z Tobą warunki oferty oraz poinformuje Cię o kolejnych krokach**. Podpisanie umowy kredytowej odbywa się w oddziale banku, po wcześniejszym umówieniu dogodnego dla Ciebie terminu. Zanim podpiszesz umowę, pracownik banku założy Ci konto do kredytu hipotecznego. **Pamiętaj o zabraniu ze sobą dowodu osobistego**.

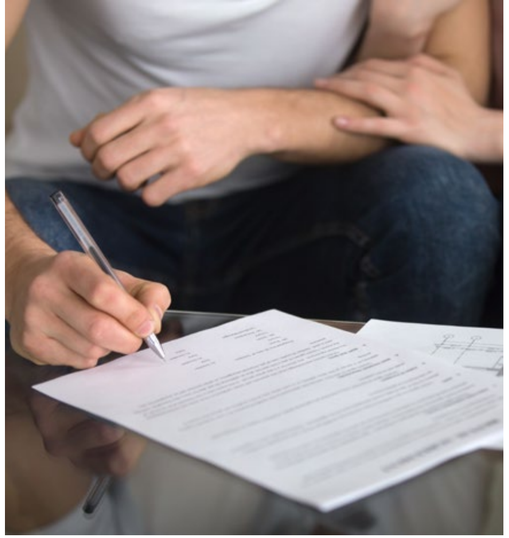
Uruchomienie kredytu

Uruchomienie kredytu może nastąpić nawet parę miesięcy od podpisania umowy kredytowej. **Kredyt jest przelewany bezpośrednio na konto/rachunek powierniczy dewelopera** po złożeniu pisemnej dyspozycji wypłaty kredytu, a także po spełnieniu warunków do uruchomienia. Do najczęstszych warunków należą:

- przedstawienie potwierdzeń przelewów na konto/rachunek powierniczy dewelopera na łączną kwotę zadeklarowanego we wniosku wkładu własnego,
- zebranie podpisów dewelopera i banku prowadzącego rachunek powierniczy pod umową przelewu wierzytelności, którą otrzymasz na umowie kredytu hipotecznego,
- przedstawienie polisy na życie,
- przedstawienie zaświadczeń o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego (dotyczy przedsiębiorców).

Kwotę uruchomionego kredytu, a później także saldo kredytu po każdej spłaconej racie, będziesz mógł zobaczyć logując się na swoje konto bankowe.

Spełnienie warunków umowy kredytowej



Po uruchomieniu kredytu musisz pamiętać o kilku ważnych kwestiach:

- **jeśli kredyt wypłacany jest w transzach** złóż dyspozycję uruchomienia transzy w oddziale banku ok. 7 dni przed każdym ustalonym w umowie z deweloperem terminem płatności,
- **jeśli wnioskowałeś o środki na wykończenie** i odebrałeś już mieszkanie, złóż wraz z protokołem odbioru dyspozycję wypłaty transzy na wykończenie,
- **gdy deweloper powiadomi Cię o terminie podpisania umowy przenoszącej własność**, zwróć się do banku z prośbą o wystawienie Oświadczenia o wysokości hipoteki i zabierz dokument na umowę. Notariusz będzie mógł w Twoim imieniu złożyć wniosek o założenia księgi wieczystej oraz wpisanie hipoteki,
- **ok. 4-6 miesięcy od podpisania umowy przenoszącej własność, otrzymasz pocztą księgę wieczystą z wpisaną hipoteką**. Do tego momentu oprocentowanie kredytu będzie podniesione o ubezpieczenie pomostowe tj. ok. 1-1,5 %. Bank również otrzyma informację o wpisie hipoteki i bez Twojej ingerencji obniży oprocentowanie.

Wybór najlepszego kredytu i przejście przez cały proces kredytowy, jest skomplikowanym i czasochłonnym zadaniem, dlatego warto skorzystać z pomocy naszego eksperta. **Zachęcamy do kontaktu**.

Bogumiła Mielczarkowska

Ekspert Finansowy

E-mail: bogumila.mielczarkowska@notus.pl

Tel.: +48 667 965 137

NOTUS doradcy finansowi