

# Wszystko o budowie domu



**hipoteka  
bez tajemnic**

[hipotekabeztajemnic.pl](http://hipotekabeztajemnic.pl)

[tel: 533 897 778](tel:533897778)

[mail: kontakt@hipotekabeztajemnic.pl](mailto:kontakt@hipotekabeztajemnic.pl)

# Spis treści

Czym jest kredyt hipoteczny?	3
Jak przebiega proces przy budowie domu?	4
Ile trwa proces kredytowy wraz z budową?	15
Przydatne linki	16

# Czym jest kredyt hipoteczny?

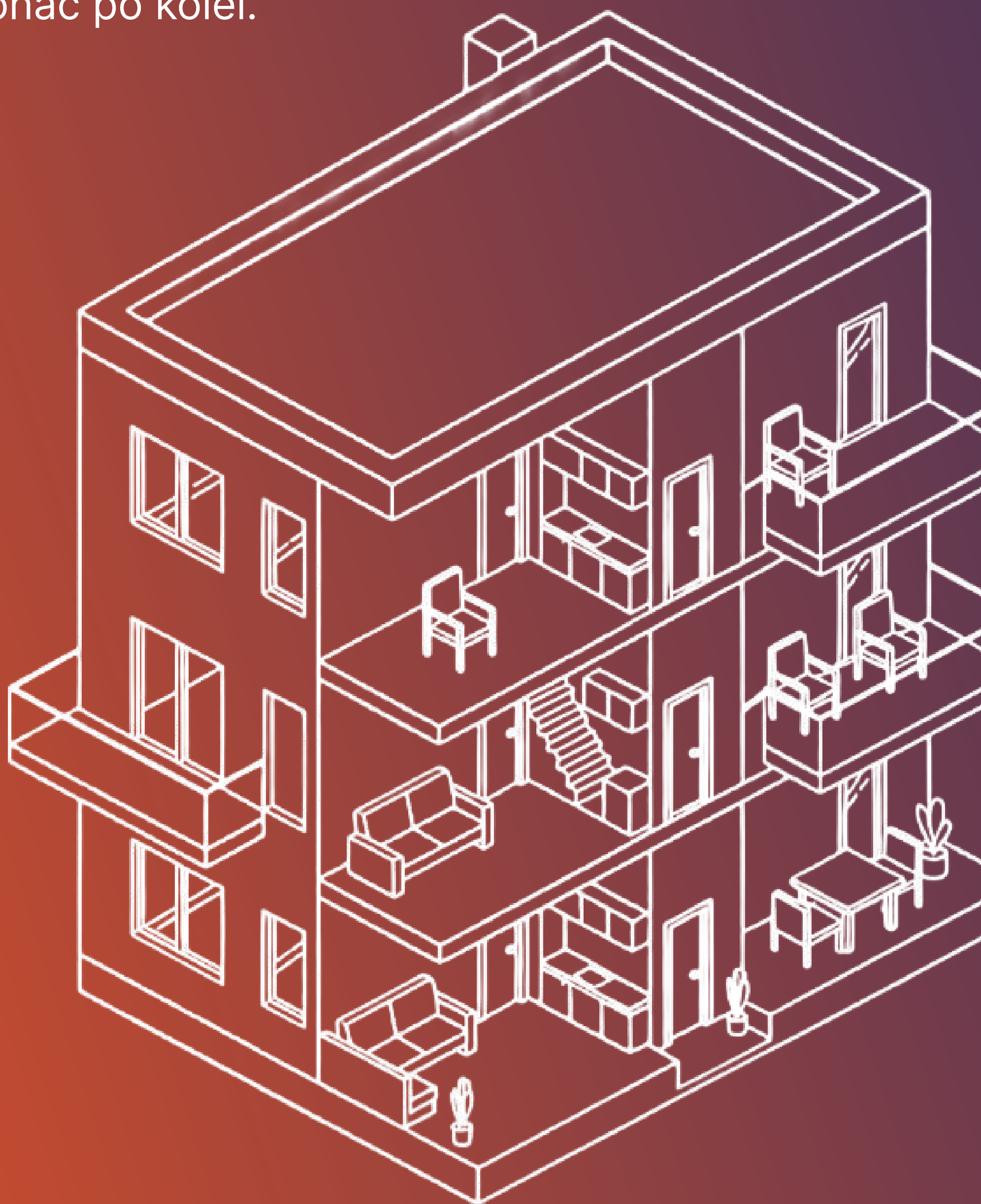
**Kredyt hipoteczny** to sposób na sfinansowanie własnego mieszkania lub domu.

Bank pożycza Ci pieniądze, a zabezpieczeniem jest nieruchomość, którą kupujesz lub budujesz.

Kredyt spłacasz w ratach.

Nie musisz się martwić - bank nie staje się właścicielem Twojej nieruchomości. Ma jedynie wpis w księdze wieczystej, który znika po całkowitej spłacie kredytu.

To nie jest skomplikowany proces - wystarczy wiedzieć, jakie kroki wykonać po kolei.



# Kredyt hipoteczny na budowę domu

Kredyt na budowę domu służy do finansowania samodzielnie realizowanej inwestycji - najczęściej na działce, którą już posiadasz.

To Ty decydujesz o projekcie, technologii i tempie prac.

Dom powstaje etapami - od fundamentów aż po odbiór końcowy - a kredyt wypłacany jest w transzach, zgodnie z postępem budowy.

To rozwiązanie dla osób, które chcą stworzyć coś od podstaw - dokładnie tak, jak sobie wymarzyły.

## Zaletą budowy domu jest to, że:

**1**

możesz zaprojektować dom idealnie pod swoje potrzeby

**2**

kontrolujesz każdy etap - od kosztów po standard wykończenia

**3**

dobrze zaplanowany kredyt pozwala Ci budować bez stresu i opóźnień

# Jak przebiega proces przy budowie domu?

**1**

Sprawdzamy Twoją zdolność kredytową i oceniasz swój budżet

**2**

Wspólnie wybieramy banki, do których złożymy wnioski

**3**

Wysyłamy Ci listę dokumentów i pomagamy je zgromadzić

**4**

Podpisujesz umowę rezerwacyjną z deweloperem

**5**

Wspólnie wybieramy banki, do których złożymy wnioski i wysyłamy Ci listę dokumentów

**6**

Przygotowujemy wnioski kredytowe, a Ty je podpisujesz

**7**

Wypłata kredytu jednorazowo lub w transzach na rachunek bankowy

**8**

Zakończenie budowy i uruchomienie ostatniej transzy

# 1

## Sprawdzamy Twoją zdolność kredytową

Zanim ruszysz z budową, zaczynamy od sprawdzenia, na jaką kwotę kredytu możesz sobie pozwolić.

Analizujemy Twoje dochody, zobowiązania i wydatki, żeby ustalić maksymalny poziom raty i kredytu.

Dzięki temu już na początku wiesz:

- ile możesz przeznaczyć na budowę,
- jaką wysokość raty możesz spokojnie udźwignąć.



Jeśli już rozpoczęłeś budowę - również możesz wnioskować o kredyt.

Bank może sfinansować dalszą część inwestycji.

# Wkład własny

Jeśli posiadasz już działkę, **jej wartość stanowi Twój wkład własny**, a kredyt obejmie jedynie koszt budowy domu.

Nieważne, kiedy i za ile kupiłeś działkę lub czy dostałeś ją w darowiźnie. Bank i tak poprosi o aktualną wycenę, czyli tzw. operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nawet jeśli działka jest obciążona hipoteką, **nie zamyka to drogi** do uzyskania kredytu na budowę domu.

W przypadku, gdy już rozpoczęłeś budowę, to wkład własny stanowi również wartość wszystkich rozpoczętych prac.

O kredyt możesz wnioskować w dowolnym momencie budowy.



Warunkiem złożenia wniosku kredytowego na budowę domu jest posiadanie prawomocnego pozwolenia na budowę lub złożenie zgłoszenia.

## Operat szacunkowy

Możesz go zlecić samodzielnie lub my możemy to zrobić za Ciebie. Jest też możliwość, żeby skorzystać z wyceny za pośrednictwem banku. Wycena potwierdza rzeczywistą wartość działki i pozwala włączyć ją jako wkład własny do kredytu.



## 2 Wspólnie wybieramy banki

Na podstawie Twoich planów, zdolności kredytowej i rodzaju inwestycji,  
**dobieramy najlepsze banki.**

Nie wszystkie instytucje mają te same zasady. Dlatego porównujemy **warunki finansowania, harmonogramy wypłat transz i podejście do kosztorysu.**

Każdy bank inaczej rozlicza postęp prac:

- w części z nich wystarczy, że **po każdej transzy wyślesz zdjęcia z budowy pokazujące zakończony etap** i jest to całkowicie bezpłatna oraz bardzo prosta weryfikacja,
- inne wymagają **wizyty inspektora bankowego**, który przyjeżdża na miejsce, aby dokładnie sprawdzić, czy prace zostały wykonane zgodnie z kosztorysem. Taka kontrola jest standardową procedurą i jest **opłacana przez klienta** - koszt jednej wizyty to zazwyczaj około **200 zł.**

# 3 Pomagamy Ci zebrać dokumenty

Zwykle na tym etapie masz już większość wymaganych dokumentów - były niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia.

W praktyce chodzi o:

- **projekt budowlany,**
- **pozwolenie na budowę** lub **zgłoszenie** (w zależności od rodzaju inwestycji),
- **kosztorys budowy** - przygotowujemy go wspólnie, krok po kroku,
- dokumenty działki: **wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna, akt własności, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** lub **warunki zabudowy**



Kosztorys to jeden z kluczowych dokumentów w procesie kredytowym. Pokazuje bankowi, jak i na jakich etapach wykorzystasz środki z kredytu.

Powinien obejmować etapy budowy, zakres prac i szacunkowe koszty (np. fundamenty, stan surowy, instalacje, wykończenie).

W zależności od banku może być:

- prosty (kilka etapów i kwoty łączne),
- albo bardziej szczegółowy (z rozpisaniem robót i materiałów).

Pomożemy Ci przygotować kosztorys zgodny z wymaganiami konkretnego banku, tak aby wniosek przeszedł analizę bez zastrzeżeń.

# 4 Przygotowujemy wniosek kredytowy

Kiedy wybierzemy razem banki i zbierzemy wszystkie potrzebne dokumenty, przechodzimy do kolejnego kroku - **przygotowania wniosków kredytowych**.

To moment, w którym my bierzemy na siebie całą „papierologię”.

Nie musisz wypełniać formularzy, szukać odpowiedzi na trudne pytania ani martwić się, czy coś zostało na pewno dobrze wpisane.

Wszystko przygotowujemy za Ciebie - zgodnie z wymogami każdego banku, by wniosek przeszedł analizę bez żadnych opóźnień.

Kiedy wszystko jest gotowe:

- przesyłamy Ci komplet dokumentów do spokojnego przejrzania,
- omawiamy razem najważniejsze punkty, żebyś dokładnie wiedział, co podpisujesz,
- a potem Ty tylko składasz podpis - elektronicznie, u nas w biurze lub umawiamy się w dogodnej dla Ciebie lokalizacji **na terenie całej Polski**.



Naszym celem jest, żeby ten etap był maksymalnie prosty i bezstresowy. Ty podpisujesz gotowy wniosek, a my pilnujemy, żeby trafił tam, gdzie trzeba.

# 5 Decyzja kredytowa

Bank analizuje Twoje dokumenty i przygotowuje decyzję kredytową - czyli potwierdzenie, że udzieli kredytu (z podanymi warunkami).

W tym momencie już wiesz:

- ile dokładnie bank pożyczy,
- jaką będziesz mieć ratę,
- jakie są koszty kredytu.

Po otrzymaniu decyzji omawiamy z Tobą, która oferta jest dla Ciebie najlepsza - przechodzimy przez warunki, koszty, oprocentowanie i ewentualne ryzyka, abyś podjął świadomą, najlepszą decyzję.



Czas oczekiwania: zwykle około 2-5 tygodni od dnia złożenia **kompletnego** wniosku - termin zależy od konkretnego banku.

Czas może się zmieniać w zależności od kolejek w bankach. Dlatego wpisz w umowie przedwstępnej termin nie krótszy niż 2 miesiące.

# 6 Podpisujesz umowę kredytową

Kiedy bank wyda decyzję pozytywną, umawiamy Cię na podpisanie umowy kredytowej w konkretnej placówce bankowej.

To już ostatni, formalny krok po stronie banku - kredyt jest przyznany!

Po podpisaniu umowy otrzymujesz informacje o kolejnych krokach - czyli o tym, jak i kiedy bank wypłaci środki.

Pomagamy Ci przejść przez wszystkie zapisy i upewniamy się, że wiesz, co podpisujesz.

# 7

## Wypłata kredytu (transz)

Kredyt na budowę wypłacany jest **w kilku transzach**, zgodnie z postępowaniem prac na budowie.

Po każdej transzy bank sprawdza postęp prac (najczęściej na podstawie zdjęć lub wizyty inspektora).

Po pozytywnej weryfikacji wypłacana jest kolejna transza.



Do momentu zakończenia budowy spłacasz jedynie odsetki od wypłaconych już transz kredytu - to tzw. **karencja w spłacie kapitału**. Dzięki temu Twoje miesięczne raty są niższe aż do chwili, gdy inwestycja zostanie ukończona i będziesz mógł wprowadzić się do swojego domu.

**Jeśli jednak masz wystarczająco dużo środków, w niektórych bankach, możesz w tym czasie nadpłacać kredyt - część wpłaty pójdzie wtedy na spłatę kapitału, dzięki czemu szybciej zmniejszysz swoje zadłużenie i przyszłe raty.**

# 8

## Zakończenie budowy

Po zakończeniu inwestycji dostarczasz do banku dokumenty potwierdzające zakończenie budowy:

- ostateczne zdjęcia domu,
- zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych lub pozwolenie na użytkowanie,
- dziennik budowy.



Banki dają zwykle **do 2 lat na zakończenie budowy** i rozliczenie wszystkich transz. Jeśli jednak się nie wyrobisz, część banków zgadza się na przedłużenie tego okresu. Będzie trzeba jednak podpisać aneks do umowy kredytowej.

# Ile trwa proces kredytowy wraz z budową?

Sprawdzenie zdolności i budżetu	<b>1 DZIEŃ ROBOCZY</b>
Przygotowanie dokumentów	To zależy od Ciebie i dewelopera - z doświadczenia wiemy, że można zgromadzić dokumenty w kilka dni, ale każda sytuacja jest inna
Decyzja kredytowa od złożenia kompletnego wniosku	<b>ZAZWYCZAJ OD 2 DO 5 TYGODNI</b>
Wypłata kredytu (pierwsza transza)	<p>Pierwsza transza kredytu jest wypłacana <b>po spełnieniu warunków do uruchomienia środków</b>. Zazwyczaj oznacza to <b>złożenie wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej</b>.</p> <p>W praktyce cały proces może przebiec bardzo sprawnie - często możliwe jest <b>podpisanie umowy, złożenie wniosku o wpis hipoteki i wypłata pierwszej transzy nawet tego samego dnia</b>.</p>

# Przydatne linki

## kalkulator raty

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-raty/>

## kalkulator LTV

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-ltv/>

## kalkulator nadpłat

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-nadplat/>

## kalkulator notarialny

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-notarialny/>

## kalkulator refinansowania

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-refinansowania/>

## aneks do umowy przedwstępnej

<https://hipotekabeztajemnic.pl/aneks>

## przykładowe kosztorysy

<https://hipotekabeztajemnic.pl/przykladowe-kosztorysy/>

## umowy przedwstępne

<https://hipotekabeztajemnic.pl/umowy-przedwstepne/>

## wniosek o wpis lub wykreślenie hipoteki

<https://hipotekabeztajemnic.pl/wniosek-kw-wpis/>

## protokół zdawczo-odbiorczy

<https://hipotekabeztajemnic.pl/protokol-zdawczo-odbiorczy/>



[kontakt@hipotekabeztajemnic.pl](mailto:kontakt@hipotekabeztajemnic.pl)



[hipotekabeztajemnic.pl](https://hipotekabeztajemnic.pl)



[+ 48 533 897 778](tel:+48533897778)