

Schemat działania przy PROJEKCIE - budowa domu SIME Green House

OFERTA - wycena

Oferta przygotowana zgodnie z ustalonym wstępnie zakresem oraz na podstawie projektu własnego lub pozyskanego z biur projektowych



UMOWA

Umowa gwarantująca przygotowanie przez Wykonawcę pełnej dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę oraz gwarantująca zawarcie Umowy na roboty budowlane



~~Pozwolenie na budowę~~

~~*Złożenie przygotowanej dokumentacji zgodnie z Umową do odpowiednich organów administracyjnych celem uzyskania pozwolenia na budowę*~~



FINASOWANIE

Uzyskanie środków na finansowanie przeprowadzenie Projektu budowy domu

- a) Środki własne
- b) BANK – kredyt hipoteczny



BANK – kredyt hipoteczny

- **Wniosek** do banku o udzielenie kredytu hipotecznego
- **Źródła dochodu** – umowa o prace lub umowa o dzieło lub dokumenty finansowe z prowadzonej działalności gospodarczej
- **Zabezpieczenia kredytu** – w zależności od banku

Środki własne

- **Udokumentowanie** posiadania środków własnych na zabezpieczenie poszczególnych etapów realizacji Projektu wynikających z Umowy o roboty budowlane

UMOWA o roboty budowlane

Podpisanie **UMOWY o roboty budowlane** gwarantującej kompleksową budowę domu wg dokumentacji zawartej w Pozwoleniu na budowę, zgodnie z Ofertą-wyceną,



REALIZACJA

Realizacja etapu budowy nieruchomości poprzez:

- Wyznaczenie osoby do kontaktu z ramienia Inwestora
- Wyznaczenie Koordynatora budowy z ramienia generalnego wykonawcy SIME Green House
- Wyznaczenie Kierownika Budowy
- Rozpoczęcie procesu budowy w etapach wg zawartej Umowy o roboty budowlane



ZAKOŃCZENIE BUDOWY

Zamknięcie budowy poprzez:

- podpisanie Protokołu odbioru końcowego
- przekazanie Inwestorowi Dziennika Budowy
- przekazanie dokumentów (projekt techniczny + karty gwarancyjne instalacji i urządzeń)
- pomoc w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do złożenia **Wniosku** o użytkowanie obiektu.

Dokumenty do BANK-u - *ściąga*

1. Umowa o pracę - dokumenty potrzebne do kredytu hipotecznego:

- Zaświadczenie o źródle i wysokości dochodów – druk banku.
- Oświadczenie o dochodach (tylko w niektórych przypadkach) na druku banku.
- Pełny wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływa wynagrodzenie lub potwierdzenia wpływów wynagrodzenia i dodatków z konta.
- Zaświadczenia z ZUS (w przypadku otrzymywania zasiłków).
- PIT 37 wraz z potwierdzeniem przyjęcia przez Urząd Skarbowy.

W przypadku gdy osoba składająca wniosek kredytowy zmieniała pracę w ciągu ostatnich 3-6 miesięcy, do powyższych dokumentów należy dołączyć:

- Aktualną umowę o pracę.
- Świadectwo pracy wydane przez poprzedniego pracodawcę.

W zależności od banku wymagane jest przedstawienie zaświadczenia i wpływów wynagrodzenia za okres 3/6/12 miesięcy.

2. Umowa o dzieło/zlecenie - dokumenty potrzebne do kredytu hipotecznego

- Pełny wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływa wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy o dzieło/zlecenie.
- Rachunki z umowy o dzieło/zlecenie.
- Zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach – na druku bankowym
- PIT 37 z potwierdzeniem przyjęcia przez Urząd Skarbowy

3. Działalność gospodarcza - dokumenty potrzebne do kredytu hipotecznego:

- Działalność gospodarcza z KPIR: Księga Przychodów i Rozchodów za bieżący oraz poprzedni rok obrotowy, ewidencja środków trwałych i tabele amortyzacyjne jeśli dotyczy.
- Działalność gospodarcza z ryczałtem ewidencjonowanym: Zaświadczenie o wysokości przychodów ewidencjonowanych
- PIT-y za poprzedni rok obrotowy z załącznikami oraz potwierdzenie złożenia w US
- Zaświadczenie z US o niezaleganiu z tytułu zobowiązań podatkowych.
- Zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu z tytułu składek.
- Nadanie numerów REGON i NIP.
- Wpis do ewidencji działalności gospodarczej z CEIDG.
- Umowa spółki – jeśli dotyczy
- Wyciągi z konta

Uwaga: Jeśli istnieją zobowiązania firmowe (np. leasingi, kredyty) warto przygotować umowy i harmonogramy.

Dokumenty dotyczące nieruchomości - budowa domu

- Pozwolenie na budowę ewentualnie zgłoszenie robót budowlanych (dla obiektów niewymagających pozwolenia) z adnotacją o braku sprzeciwu. W przypadku budowy na zgłoszenie banki mogą wymagać dodatkowe dokumenty np.: dokument potwierdzający połączenie działki z drogą publiczną lub warunki i dostawę mediów do działki (gaz, prąd, woda)
- Akt notarialny potwierdzający prawo własności do działki; umowa darowizny jeśli dotyczy.
- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów.
- Odpis z księgi wieczystej.
- Operat szacunkowy.
- Kosztorys i harmonogram prac na druku banku.
- Dziennik budowy.
- Zatwierdzony projekt budowlany.
- Potwierdzenie wkładu własnego – wkładem własnym może być np.: działka, prace budowlane wykonane z własnych środków, posiadane oszczędności.
- Umowa z wykonawcą

Sprawdzanie zdolności kredytowej – jakie informacje warto odświeżyć na etapie przygotowywania się do kredytu hipotecznego?

- wysokość wpływów wynagrodzenia i dodatków – np. spisać ze swojego konta
- posiadane kredyty gotówkowe, ratalne – kwoty do spłaty, liczba i wysokość rat pozostałych do spłaty
- wysokość przyznanych limitów w ROR oraz na kartach kredytowych
- wysokość kwot do spłaty i raty kredytów, które poręczamy
- miesięczne koszty utrzymania
- obciążenia dochodu np. wysokość płaconych alimentów
- orientacyjnie wartość nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu
- wartość działki na której planujemy wybudować dom
- kwota posiadanego wkładu własnego – podliczyć posiadane środki na kontach, lokatach

Im bardziej precyzyjnie przy symulacji podamy informacje o swoim dochodzie, obciążeniach i wartości nieruchomości tym dokładniej będzie wyliczona zdolność kredytowa.

Warto wygenerować raport BIK ze strony www.bik.pl , który zawiera informacje o wszystkich zobowiązaniach w trakcie spłaty.