



BEZPŁATNY PDF · 14 STRON

90 dni do kredytu hipotecznego.

Checklista KDFhipo

Co zrobić, a czego nie robić przez 90 dni przed wnioskiem, żeby bank policzył Ci więcej, a nie mniej. Obietnica: po przejściu tej checklisty wiesz, co w Twojej sytuacji obniża zdolność, ile pieniędzy potrzebujesz poza wkładem i jakie dokumenty położyć na stole w dniu wniosku. Konkretnie liczby, 3 etapy, 1 checkbox na punkt.

● Zanim zaczniesz

Kim jesteśmy. KDFhipo to marka ekspercka KDF Sp. z o.o., pośrednika kredytu hipotecznego z wpisem KNF RHA0014599. Za nazwą stoi trzech ekspertów kredytowych: Przemysław Karaś, Mariusz Skonecki i Michał Rzepka. Porównujemy oferty 15 banków i mówimy Ci, na czym stoisz, zanim podejmiesz decyzję.

Jak korzystać. Checklista jest podzielona na 3 etapy liczone od dnia wniosku: 90-60, 60-30 i 30-0 dni. Idź po kolei, odhaczaj punkty i zapisuj liczby, które Cię dotyczą, na stronie „Moje liczby” na końcu. Jeśli do wniosku masz mniej niż 90 dni, zacznij od części 1 i tak: to tam zapadają decyzje, które kosztują najwięcej zdolności.

Jedna zasada. Bank nie liczy tak, jak Ty, Twoja księgowa ani kalkulator w internecie. Liczy według własnej procedury, z buforem 2,5 punktu procentowego na stopie i według własnej tabeli kosztów utrzymania. Dlatego ten sam klient w dwóch bankach może usłyszeć dwie różne kwoty, a różnica sięga kilkuset tysięcy złotych i rośnie razem z dochodem: im więcej zarabiasz, tym więcej możesz stracić na złym wyborze banku. Ta checklista pokazuje, co z tego zależy od Ciebie.



● Część 1. Dzień 90-60: Zdolność

Na tym etapie budujesz obraz, który bank zobaczy w dniu wniosku. Większość rzeczy, które obniżają zdolność, da się naprawić w 60 dni. Po tym czasie już nie.

● 1.1 Zamknij lub obniż limit karty kredytowej

Bank traktuje limit karty jako zobowiązanie, nawet jeśli karty nie używasz. Do raty dolicza zwykle 3-5% limitu miesięcznie. Karta z limitem 15 tys. zł to ok. 100 tys. zł mniej kredytu. Jeśli karta jest Ci potrzebna, obniż limit do minimum. Jeśli nie, zamknij ją i weź potwierdzenie zamknięcia: karta ma zwykle 30-dniowy okres wypowiedzenia, a bank aktualizuje BIK dopiero po nim, więc licz 4-6 tygodni.

☐ ZROBIONE

● 1.2 Zlikwiduj limit w koncie i debet

Limit odnawialny w rachunku działa jak karta: bank liczy go od pełnej kwoty, nie od wykorzystanej. Limit 20 tys. zł w koncie obniża zdolność podobnie jak karta z takim samym limitem. Wypowiedz go i sprawdź po 2 tygodniach, czy zniknął z raportu BIK.

☐ ZROBIONE

● 1.3 Nie kupuj na raty, nawet 0%

Raty 0% na telefon czy pralkę to dla banku zwykły kredyt konsumencki. Rata 300 zł miesięcznie może oznaczać ok. 40-60 tys. zł mniej kredytu hipotecznego, zależnie od banku i okresu. Jeśli masz drobne raty z saldem do spłaty, spłać je teraz.

☐ ZROBIONE

● 1.4 Pobierz raport BIK i przeczytaj go w całości

Raport BIK pobierzesz online w kilka minut. Sprawdź 3 rzeczy: czy są tam zobowiązania, o których zapomniałeś (stara karta, limit z poprzedniego banku), czy są opóźnienia powyżej 30 dni z ostatnich 12-24 miesięcy i czy dane osobowe się zgadzają. Zamknięte i nieużywane produkty możesz zgłosić do zamknięcia. Opóźnień nie wymażesz, ale wiedząc o nich, wybierzesz bank, który patrzy na nie łagodniej. Jeśli nie wiesz, jak czytać raport BIK, [napisz do nas](#) - pomożemy Ci go rozszyfrować.

☐ ZROBIONE

● 1.5 Nie zmieniaj pracy i nie kończ okresu próbnego wnioskiem

Bank patrzy w dwie strony: wstecz i w przód. Wstecz: większość banków chce minimum 3-6 miesięcy u obecnego pracodawcy, część 12 miesięcy przy pierwszej umowie na czas określony. W przód: na dzień wniosku do końca umowy na czas określony musi zostać zwykle minimum 6 miesięcy. Wniosek praktyczny: zmiana pracodawcy tuż przed wnioskiem zwykle oznacza start liczenia stażu od zera. Jeśli zmiana jest konieczna, zrób ją teraz, nie za 60 dni.

☐ ZROBIONE

● 1.6 Policz zdolność tak, jak liczy bank

Bank liczy ratę nie od dzisiejszego oprocentowania, tylko od oprocentowania powiększonego o bufor 2,5 p.p. Do tego odejmuje koszty utrzymania dla każdej osoby w gospodarstwie domowym i wszystkie raty z punktów 1.1-1.3. Nie ma tu jednej kwoty: większość banków ma koszty na osobę zaszyte w kalkulatorze, część podaje minimum (od ok. 1000 zł na osobę, w dużych miastach więcej). W praktyce kolejna osoba na utrzymaniu, dorosły czy dziecko, to zwykle 800-1200 zł mniej na ratę, czyli od kilkudziesięciu do ponad 100-150 tys. zł mniej kredytu przy 25-30 latach. Dochód z umowy zlecenia, najmu (liczony w 60-80%) czy diet część banków uwzględnia, część nie. Skorzystaj z [kalkulatora na kdfhipo.pl](https://kdfhipo.pl) jako punktu wyjścia, ale pamiętaj, że między bankami różnica u jednego klienta sięga kilkuset tysięcy złotych.

☐ ZROBIONE

● Ile zdolności zabiera... (tabela orientacyjna)

Kredyt na 25-30 lat, oprocentowanie z buforem banku. Liczby różnią się między bankami, ale rząd wielkości jest ten sam.

Co bank widzi	Miesięczne obciążenie wg banku	Mniej kredytu, orientacyjnie
Karta kredytowa, limit 15 tys. zł (nawet nieużywana)	450-750 zł	ok. 100 tys. zł
Limit w koncie 20 tys. zł	600-1000 zł	ok. 100-150 tys. zł
Raty 0%, 300 zł miesięcznie	300 zł	ok. 40-60 tys. zł
Kredyt gotówkowy, rata 800 zł	800 zł	ok. 100-160 tys. zł
Kolejna osoba w gospodarstwie domowym	800-1200 zł	od kilkudziesięciu do 150 tys. zł
Dochód w PIT niższy o 15 tys. zł rocznie (JDG)	1250 zł mniej dochodu	ok. 100-120 tys. zł

● 1.7 Sprawdź wiek na koniec spłaty

Banki liczą, ile masz mieć lat w dniu ostatniej raty: zwykle 75 albo 80 lat, zależnie od banku. Przy wieku 48 lat kredyt na 30 lat zmieści się tylko w części banków, w innych okres skróci się do 27 lat, a rata wzrośnie. Przy 2 wnioskodawcach część banków liczy od starszej osoby.

☐ ZROBIONE

● 1.8 Ustal, kto wnioskuje

Dwie osoby to zwykle wyższa zdolność, ale też dwa raporty BIK i dwa zestawy zobowiązań. Jeśli partner ma kartę z limitem 15 tys. zł i niski dochód, jego udział może obniżyć wynik zamiast go podnieść. Sprawdźcie oba warianty: razem i osobno.

☐ ZROBIONE

● 1.9 Spłacić stary kredyt czy zostawić pieniądze na wkład

Przykład: 40 tys. zł oszczędności, kredyt gotówkowy z ratą 800 zł i 30 tys. zł do spłaty. Spłata zdejmuję ratę 800 zł, czyli daje ok. 100-160 tys. zł zdolności więcej. Te same 30 tys. zł we wkładzie to 30 tys. zł więcej ceny nieruchomości. Jeśli brakuje Ci zdolności, spłacaj. Jeśli zdolność masz z zapasem, a brakuje Ci wkładu do 20%, zostaw pieniądze we wkładzie (koszt niskiego wkładu opisany w 2.1 jest zwykle mniejszy niż brak zdolności). Spłatę zrób na początku tych 90 dni: bank aktualizuje BIK w ciągu 1-2 tygodni i dopiero wtedy rata znika z wyliczenia.

☐ POLICZONE

● Podsekcja dla przedsiębiorców (JDG, ryczałt, B2B, wspólnik sp. z o.o.)

To rozdział z największą luką na rynku: dochód „na papierze” i dochód realny to dla banku dwie różne rzeczy.

● P1 Zatrzymaj optymalizację podatkową na rok przed wnioskiem

Bank liczy zdolność z dochodu netto z PIT, nie z obrotu. Każde 15 tys. zł, o które obniżysz roczny dochód do opodatkowania (1250 zł miesięcznie), to ok. 100-120 tys. zł mniej kredytu. Jeśli planujesz kredyt w 2027, decyzja o kosztach i amortyzacji za 2026 rok zapada teraz. Powiedz księgowej, że w tym roku celem jest wysoki dochód w PIT, a nie niski podatek.

☐ ZROBIONE

● P2 Sprawdź, czy staż firmy jest wystarczający

Przy JDG banki wymagają zwykle 12-24 miesięcy działalności, z pełnym rokiem podatkowym w PIT. Przy umowie B2B część banków akceptuje minimum 6 miesięcy, jeśli kontrakt jest w tej samej branży, w której wcześniej pracowałeś na etacie. Jeśli firma ma 9 miesięcy, nie składaj wniosku „na próbę”: każde zapytanie kredytowe zostaje w BIK.

☐ ZROBIONE

● P3 Nie zmieniaj formy opodatkowania i nie zawieszaj działalności

Przejście z liniowego na ryczałt (albo odwrotnie) w trakcie okresu, który bank analizuje, komplikuje liczenie dochodu, a w części banków resetuje staż. Na ryczałcie bank bierze ułamek przychodu, różny w zależności od stawki i banku. Zawieszenie działalności, nawet na miesiąc, w większości banków oznacza brak dochodu z tego okresu i nowe liczenie stażu.

☐ ZROBIONE

● P4 Zbierz dokumenty finansowe za 2 lata, nie za 1

Bank porówna bieżący rok z poprzednim. Spadek dochodu powyżej 20-30% rok do roku często oznacza liczenie od niższej wartości albo prośbę o wyjaśnienie. Przygotuj KPiR lub ewidencję przychodów, PIT za 2 ostatnie lata, zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US oraz wyciągi z konta firmowego za 12 miesięcy. Jeśli jesteś wspólnikiem sp. z o.o., dojdą sprawozdania finansowe spółki i uchwały o wypłacie zysku.

☐ ZROBIONE

Dochód z działalności to nasz codzienny temat. Od lat prowadzimy KDF Kredyty dla Firm (kredytydlafirm.biz), więc wiemy, jak banki czytają PIT, KPiR i ryczałt. Jeśli nie wiesz, jak pogodzić niski podatek z wysoką zdolnością, [napisz do nas](#) przed końcem roku podatkowego. Podpowiemy, co ma znaczenie dla banku, a decyzje podatkowe zostawimy Twojej księgowej.

● Część 2. Dzień 60-30: Wkład i koszty

Na tym etapie wiesz już mniej więcej, na ile Cię stać. Teraz liczysz, ile pieniędzy potrzebujesz naprawdę, i skąd je weźmiesz.

● 2.1 Ustal, ile wkładu własnego potrzebujesz

Standard to 10-20% ceny nieruchomości. Granica to 80% LTV: powyżej niej (wkład poniżej 20%) część banków podnosi marżę o ok. 0,2-0,6 p.p. do czasu spłaty brakującej części wkładu, część pokrywa koszt ubezpieczenia sama, ale daje gorszą ofertę dla wysokiego LTV, a część nie stosuje żadnej dopłaty. Różnica między bankami jest więc większa niż różnica między 10% a 20% w jednym banku, dlatego wkład poniżej 20% to argument za porównaniem ofert, nie za czekaniem. Wkład 0% jest możliwy w programie Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (RKM): gwarancja BGK zastępuje wkład do 100 tys. zł. Szczegóły w części 4.

☐ ZROBIONE

● 2.2 Udokumentuj źródło wkładu

Bank pyta, skąd pochodzą pieniądze. Oszczędności: wyciąg z konta. Darowizna od rodziny: umowa darowizny i zgłoszenie do urzędu skarbowego w terminie 6 miesięcy, żeby skorzystać ze zwolnienia w najbliższej rodzinie. Działka: może być wkładem przy budowie domu, ale bank liczy ją według własnej wyceny, nie ceny zakupu. Zadek wpłacony sprzedającemu również jest wkładem, jeśli masz potwierdzenie przelewu i umowę przedwstępną.

☐ ZROBIONE

● 2.3 Policz koszty poza wkładem

To pieniądze, których kredyt nie pokryje. Rynek wtórny: podatek PCC 2% ceny (przy 500 tys. zł to 10 tys. zł). Taksa notarialna według rozporządzenia, zależna od wartości nieruchomości, plus VAT. Wpis hipoteki do księgi wieczystej: 200 zł. Opłaty sądowe za wpis własności i założenie lub wyciąg z księgi. Wycena nieruchomości dla banku: mieszkanie 190-560 zł, dom 700-1160 zł. Prowizja banku i ubezpieczenia według oferty. Na rynku pierwotnym nie płacisz PCC.

☐ ZROBIONE

● 2.4 Ustal rezerwę „obok” wkładu

Sam wkład to za mało. Przy mieszkaniu za 500 tys. zł na rynku wtórnym, z wkładem 10%, poza 50 tys. zł potrzebujesz zwykle jeszcze ok. 15-20 tys. zł na PCC, notariusza, wycenę, wpisy i pierwsze ubezpieczenia. Nie planuj, że wkład wyczyści konto do zera: potrzebujesz poduszki na pierwsze 3 raty.

☐ ZROBIONE

● 2.5 Sprawdź, czy nieruchomość „przejdzie” w banku

Nie każde mieszkanie da się sfinansować w każdym banku. Sprawdź stan prawny księgi wieczystej (obciążenia, służebności), czy budynek ma pozwolenie na użytkowanie, czy działka ma dostęp do drogi publicznej. Przy rynku pierwotnym bank sprawdza dewelopera i rachunek powierniczy. Przy zakupie od osoby z kredytem hipotecznym potrzebna będzie promesa lub zaświadczenie z jej banku o kwocie do spłaty.

☐ ZROBIONE

● 2.6 Zdecyduj, kiedy podpisać umowę przedwstępną

Umowa przedwstępna z zadatkiem bez sprawdzonej zdolności to najdroższy błąd na tej liście: jeśli bank odmówi, zatek może przepaść. Podpisuj dopiero po wstępnej analizie zdolności, wpisz do umowy termin na uzyskanie kredytu realny dla banku (zwykle 60-90 dni) oraz klauzulę zwrotu zadatku w razie odmowy. Przed podpisaniem warto mieć promesę lub wstępną decyzję z banku. Jeśli chcesz mieć pewność przed wpłatą zadatku, sprawdzimy zdolność w 1 dzień roboczy i przeanalizujemy, czy umowa chroni Twoje interesy.

☐ ZROBIONE

● 2.7 Sprawdź, co jest w cenie promocji

Niska marża w reklamie prawie zawsze ma warunki: konto z wpływem wynagrodzenia, karta z minimalnym obrotem, ubezpieczenie na życie i nieruchomości kupione w banku, czasem konto oszczędnościowe lub inwestycja. Każdy z tych produktów kosztuje, a rezygnacja w trakcie spłaty zwykle podnosi marżę o 0,3-1 p.p. Porównuj koszt całkowity pakietu, nie samą marżę: ubezpieczenie na życie z banku potrafi kosztować kilkaset złotych miesięcznie więcej niż polisa kupiona osobno. Sprawdź w umowie, po jakim czasie i na jakich warunkach możesz z produktu zrezygnować bez zmiany marży.

☐ ZROBIONE

● Część 3. Dzień 30-0: Dokumenty i decyzje

Ostatnie 30 dni to kompletowanie dokumentów i 2-3 decyzje, których nie da się cofnąć.

● 3.1 Dokumenty wspólne dla każdego

- Dowód osobisty (w przypadku 2 wnioskodawców: oba).
- Raport BIK (bank pobierze sam, ale Ty masz wiedzieć, co tam jest).
- Dokumenty nieruchomości: numer księgi wieczystej, umowa przedwstępna lub deweloperska, przy rynku wtórnym zaświadczenie o braku zaległości w opłatach, przy budowie: pozwolenie, projekt, kosztorys.
- Wyciągi z konta osobistego za 3-6 miesięcy.
- Dokumenty potwierdzające wkład własny (punkt 2.2).
- Umowy istniejących kredytów i harmonogramy spłat.

● 3.2 Dokumenty per typ dochodu

Umowa o pracę (etat)

- Standardowo: zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach na druku banku (ważne zwykle 30 dni) i umowa o pracę (przy czasie określonym: wszystkie kolejne umowy lub aneksy).
- Część banków ma uproszczoną ścieżkę: wystarczająco wpływy wynagrodzenia na koncie za 6-12 miesięcy i oświadczenie o zatrudnieniu na druku banku, bez osobnego zaświadczenia od pracodawcy.
- PIT-11 lub PIT-37 za ostatni rok (część banków).

JDG na zasadach ogólnych lub podatku liniowym

- PIT-36 lub PIT-36L za 2 ostatnie lata z potwierdzeniem złożenia.
- KPiR za rok bieżący i poprzedni, podsumowanie miesięczne.
- Zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US (ważne 30 dni).
- Wyciąg z konta firmowego: część banków go wymaga (zwykle za 12 miesięcy), część opiera się tylko na PIT i KPiR.

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych

- PIT-28 za 2 ostatnie lata.
- Ewidencja przychodów za rok bieżący i poprzedni.
- Zaświadczenia z ZUS i US.
- Wyciąg z konta firmowego: nie w każdym banku obowiązkowy, część liczy dochód tylko z PIT-28 i ewidencji jako procent przychodu zależny od stawki ryczałtu.

Umowa B2B (JDG z 1 kontrahentem)

- Dokumenty jak przy JDG plus umowa z kontrahentem.
- Faktury za 6-12 miesięcy z potwierdzeniem wpływu.
- Przy stażu 6-12 miesięcy: świadectwo pracy z poprzedniego etatu w tej samej branży (część banków).

● 3.2 Dokumenty per typ dochodu (cd.)

Umowa zlecenie / o dzieło

- Umowy z 12-24 miesięcy, najlepiej ciągle u tego samego zleceniodawcy.
- Rachunki lub potwierdzenia przelewów za 12 miesięcy.
- PIT-37 za ostatni rok.
- Zaświadczenie od zleceniodawcy o współpracy i planie jej kontynuacji. Dochód ze zlecenia liczy część banków; z listy 15 zwykle jest to kilka, dlatego wybór banku jest tu ważniejszy niż dokumenty.

Cudzoziemiec

- Paszport, numer PESEL i zezwolenie na pracę. Karta pobytu (stałego lub czasowego), jeśli ją masz: część banków jej wymaga, w części wystarczą trzy pierwsze dokumenty.
- Dokumenty dochodowe jak dla odpowiedniego typu dochodu wyżej.
- Historia w BIK: jeśli jej nie masz, przydaje się historia konta w polskim banku za 12 miesięcy.
- Przy dochodzie w walucie: bank udzieli kredytu w walucie dochodu, co zawęża listę banków.

☐ DOKUMENTY SKOMPLETOWANE

● 3.3 Czego nie robić w ostatnich 30 dniach

Nie zmieniaj pracy ani formy zatrudnienia. Nowa umowa oznacza w większości banków nowy staż i nowe zaświadczenie. Wniosek złożony na starą umowę przestanie być aktualny.

☐ ZROBIONE

Nie bierz nowej karty, limitu ani rat. Każde nowe zobowiązanie trafia do BIK w ciągu tygodnia i bank je zobaczy przed decyzją. Dotyczy też „darmowej” karty do konta.

☐ ZROBIONE

Nie przerzucaj pieniędzy między kontami. Duże przelewy między własnymi rachunkami tuż przed wnioskiem wyglądają jak sztuczne budowanie wkładu. Wkład trzymaj na 1 koncie od co najmniej 30 dni i miej dokument, skąd pochodzi.

☐ ZROBIONE

Nie składaj wniosku w 1 banku „na próbę”. Zapytanie kredytowe zostaje w BIK, a odmowa w 1 banku nic nie mówi o pozostałych 14. Wnioski składaj równolegle w 2-3 bankach wybranych pod Twój typ dochodu.

☐ ZROBIONE

● 3.4 Stała czy zmienna: 3 pytania

Nie ma odpowiedzi dobrej dla wszystkich. Są 3 pytania, które rozstrzygają w większości przypadków.

1. Na ile lat planujesz ten kredyt naprawdę? Jeśli sprzedasz mieszkanie albo przeniesiesz kredyt w 3-5 lat, koszt wyjścia ze stałej stopy może zjeść korzyść ze stabilnej raty. Jeśli zostajesz na 15-20 lat, przewidywalność ma większą wagę.

2. Czy planujesz nadpłaty? Sprawdź w ofercie, jak bank liczy rekompensatę za wcześniejszą spłatę przy stałej stopie w okresie jej obowiązywania. Przy zmiennej po 3 latach nadpłaty są zwykle bez kosztu.

3. Co się stanie z Twoim budżetem, jeśli rata wzrośnie o 20%? Jeśli odpowiedź brzmi „nie”, zmienna jest do udźwignięcia. Jeśli brzmi „będzie ciężko”, stała stopa na 5 lub więcej lat kupuje Ci czas. Pamiętaj, że stopa NBP spadła z 6,75% do 3,75% i stała stopa zawierana dziś odzwierciedla dzisiejszy poziom, nie szczyt.

Jak to wygląda liczbowo w 2026 roku, opisaliśmy w [artykule na kdfhipo.pl](#) (Stale czy zmienne oprocentowanie kredytu hipotecznego w 2026 roku). Policzmy Ci oba warianty w tych samych bankach. Nie stajemy po żadnej stronie.

☐ **DECYZJA PODJĘTA**

● 3.5 Umowa przedwstępna i promesa

Promesa lub wstępna decyzja kredytowa to dokument, który potwierdza, że bank widzi Twoją zdolność na daną kwotę. Nie jest umową kredytu, ale zabezpiecza Cię przed utratą zadatku i wzmacnia pozycję w negocjacji ceny.

☐ **ZROBIONE**

● 3.6 Co się dzieje po złożeniu wniosku

Checklista kończy się na wniosku, ale kredyt nie. Kolejne kroki, żebyś wiedział, na co czekasz:

- 1 Decyzja kredytowa.** Ustawa daje bankowi 21 dni od złożenia kompletnego wniosku. W praktyce brakujący dokument zatrzymuje zegar, dlatego komplet z punktu 3.1-3.2 składasz od razu.
- 2 Umowa kredytowa.** Dostajesz projekt umowy do przeczytania przed podpisaniem. Po podpisaniu masz 14 dni na odstąpienie bez podawania przyczyny.
- 3 Akt notarialny i wniosek o wpis hipoteki.** Notariusz składa wniosek do księgi wieczystej. Do czasu wpisu bank stosuje podwyższoną marżę lub ubezpieczenie pomostowe. Od 2022 roku bank ma obowiązek zwrócić Ci tę nadwyżkę po dokonaniu wpisu.
- 4 Uruchomienie.** Bank wypłaca środki po spełnieniu warunków z umowy: akt, wniosek o wpis, ubezpieczenie nieruchomości z cesją, wkład własny wpłacony sprzedającemu. Przy zakupie: jednorazowo na konto sprzedającego. Przy budowie: w transzach, każda po inspekcji postępu prac.
- 5 Pierwsza rata.** Zwykle miesiąc po uruchomieniu. Sprawdź w harmonogramie, czy pierwsza rata nie jest wyższa (rata wyrównawcza za niepełny miesiąc).

☐ **WIEM, CO DALEJ**

● Część 4. RKM w 10 punktach

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy to program, wokół którego narosło najwięcej mitów. Fakty na wrzesień 2026:

- 1 Gwarancja BGK zamiast wkładu.** BGK gwarantuje część kredytu do 100 tys. zł. Możesz kupić bez wkładu własnego albo z wkładem niższym niż 20%. Wkład własny, jeśli go masz, też może być użyty.
- 2 Prowizja za gwarancję: 1% kwoty gwarancji, maksymalnie 1000 zł.** Płatna jednorazowo.
- 3 Minimalny okres kredytu: 15 lat.** Kredyt w złotych, na zakup mieszkania, domu lub budowę.
- 4 Brak limitu dochodu.** Twoje zarobki nie wykluczają Cię z programu. Zdolność liczysz normalnie.
- 5 Single też.** Program nie wymaga małżeństwa ani dzieci. Osoba samotna może z niego skorzystać na tych samych zasadach.
- 6 Warunek podstawowy: pierwsze mieszkanie.** Nikt w Twoim gospodarstwie domowym nie może mieć własności mieszkania ani domu, ani nie mógł przekazać takiej nieruchomości w darowiźnie w ciągu ostatnich 5 lat. Są wyjątki, w punktach 7 i 8.
- 7 Wyjątek dla rodzin z dziećmi.** Możesz mieć już mieszkanie i skorzystać z RKM, jeśli ma ono do 50 m² przy 2 dzieci, do 75 m² przy 3 dzieci lub do 90 m² przy 4 dzieci. Przy 5 i więcej dzieci bez limitu metrażu.
- 8 Wyjątek dla spadku.** Jeśli odziedziczyłeś udział w nieruchomości i nie przekracza on 50%, nadal możesz skorzystać z RKM, pod warunkiem że w tej nieruchomości nie mieszkasz od co najmniej 12 miesięcy.
- 9 Spłata rodzinna.** Przy powiększeniu rodziny w trakcie spłaty BGK spłaca część kredytu: 20 000 zł przy urodzeniu 2. dziecka i 60 000 zł przy 3. i każdym kolejnym.
- 10 Limity ceny za m² zmieniają się co kwartał i zależą od lokalizacji.** Dotyczą mieszkań, nie domów. Mieszkanie musi mieścić się w limicie obowiązującym w dniu wniosku. Umowę z BGK ma kilka banków, a w danym miesiącu wnioski przyjmuje zwykle tylko część z nich (w sierpniu 2026: cztery). Aktualne limity dla Twojej lokalizacji sprawdzisz na bgk.pl, w sekcji Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (BGK publikuje zestawienie co kwartał). Dlatego w RKM liczy się moment: sprawdzamy limit dla Twojej lokalizacji i banki, które w danym tygodniu przyjmują wnioski.

☐ **SPRAWDZONE, CZY SIĘ ŁAPIĘ**

● Część 5. Co dalej

Checklista mówi, co zrobić. Nie powie Ci, który z 15 banków policzy Twój dochód najwyżej, ani ile dostaniesz. To sprawdzamy w bezpłatnej analizie.

Jak wygląda bezpłatna analiza w KDFhipo:

- 1 Wypełniasz **formularz „Bezpłatna analiza” na kdfhipo.pl**. Zajmuje 2 minuty. Bez zobowiązań.
- 2 **Odzywamy się w 1 dzień roboczy**. Dzwoni jeden z 3 ekspertów kredytowych, nie call center.
- 3 **15 minut rozmowy**. Pytamy o dochód, zobowiązania, nieruchomość i termin. Od razu mówimy, co widzimy.
- 4 **Wysyłamy listę dokumentów** dopasowaną do Twojego typu dochodu, nie ogólną.
- 5 **Analizujemy Twoją sytuację w 15 bankach**. Zdolność, koszt całkowity, warunki dla Twojego typu dochodu, RKM, jeśli się łapiesz.
- 6 **Dostajesz rekomendację**: 2-3 banki, do których warto złożyć wniosek, z uzasadnieniem. Decyzja jest Twoja.
- 7 **Pomagamy skompletować dokumenty** i przygotowujemy wnioski kredytowe do wybranych banków.
- 8 **Prowadzimy cały proces dalej**: kontakt z bankiem, odpowiedzi na jego pytania, aż po decyzję kredytową i uruchomienie kredytu.

Nasze wynagrodzenie płaci bank po uruchomieniu kredytu. Analiza i prowadzenie wniosku nie kosztują Cię nic.

Sprawdź, na czym stoisz: kdfhipo.pl, formularz „Bezpłatna analiza”.

☐ FORMULARZ WYSŁANY

● Moje liczby

Jedna strona do wypełnienia długopisem albo w PDF. Każda rubryka odsyła do punktu, w którym tę liczbę ustalasz.

Liczba	Skąd	Moja wartość
Dochód netto, który policzy bank (nie Twój przelew)	1.6, P1	_____ zł/mies.
Suma rat i limitów widocznych w BIK po sprzątnięciu	1.1-1.4	_____ zł/mies.
Osoby w gospodarstwie domowym	1.6	_____
Wiek starszego wnioskodawcy na koniec spłaty	1.7	_____ lat
Cena nieruchomości	2.1	_____ zł
Wkład własny i jego źródło	2.1-2.2	_____ zł, _____
Koszty poza wkładem (PCC, notariusz, wycena, wpisy)	2.3	_____ zł
Rezerwa na pierwsze 3 raty	2.4	_____ zł
Limit RKM dla mojej lokalizacji (jeśli dotyczy)	4	_____ zł/m ²
Termin na kredyt w umowie przedwstępnej	2.6	_____ dni, do _____
Data planowanego wniosku		_____

● Słowniczek

LTV (loan to value): kwota kredytu do wartości nieruchomości. Wkład 20% to LTV 80%. Od LTV zależy marża i ubezpieczenie niskiego wkładu.

DSTI: udział wszystkich rat w dochodzie netto. Banki pilnują progu (zwykle 40-60% zależnie od dochodu), dlatego każda rata z części 1 obniża kwotę kredytu.

Marża: stała część oprocentowania, zarobek banku. Negocjowalna, zależna od LTV i pakietu produktów (2.7).

WIBOR / POLSTR: wskaźniki referencyjne, zmienna część oprocentowania przy stopie zmiennej. POLSTR stopniowo zastępuje WIBOR; szczegóły w [artykule o POLSTR na kdfhipo.pl](#).

Stopa stała okresowo: oprocentowanie zamrożone na 5, 7 lub 10 lat, potem nowa stała albo zmienna. Nie ma w Polsce stałej na cały okres kredytu.

RRSO: rzeczywista roczna stopa oprocentowania, koszt kredytu z prowizją, ubezpieczeniami i opłatami w skali roku. Do porównywania ofert lepsza niż marża, ale nie uwzględnia kosztu produktów dodatkowych po zakończeniu promocji.

Promesa / wstępna decyzja: potwierdzenie banku, że widzi Twoją zdolność na daną kwotę. Nie jest umową (3.5).

Ubezpieczenie pomostowe: koszt do czasu wpisu hipoteki w księdze wieczystej, zwracany po wpisie (3.6).

Ubezpieczenie niskiego wkładu: koszt przy LTV powyżej 80%, najczęściej jako marża podwyższona o 0,2-0,6 p.p. do czasu spłaty brakującej części wkładu. W części banków koszt bierze na siebie bank, w części nie ma go wcale (2.1).

Zadatek / zaliczka: zadatek przy odstąpieniu przepada (albo należy się w podwójnej wysokości), zaliczka wraca. W umowie przedwstępnej sprawdź, które słowo tam stoi (2.6).

● Nota prawna

Materiał przygotowany przez KDF Sp. z o.o., ul. Szkolna 10A/1, 05-506 Lesznowola, NIP 1231501866, pośrednika kredytu hipotecznego wpisanego do rejestru KNF pod numerem RHA0014599. Materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego ani rekomendacji finansowej. Podane liczby są przykładowe i zależą od procedur poszczególnych banków oraz indywidualnej sytuacji klienta. Warunki programu Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy, limity oraz dostępność w bankach mogą się zmieniać. Dane aktualne na wrzesień 2026.

Masz checklistę. Następny krok to 15 minut.

Jeśli chcesz, policzymy Twoją sytuację w 15 bankach i powiemy wprost, gdzie masz realną szansę na kredyt i gdzie warunki będą dla Ciebie najkorzystniejsze. Bezpłatnie, bez zobowiązań. Odzywamy się w 1 dzień roboczy.

kdfhipo.pl → Bezpłatna analiza

KDF Sp. z o.o. · pośrednik kredytu hipotecznego, wpis KNF RHA0014599 · biuro@kdfhipo.pl · Lesznowola / Piaseczno / Warszawa i zdalnie