

Checklista dokumentów do finansowania

Lista tego, o co zwykle prosi finansujący przy finansowaniu firmy zabezpieczonym nieruchomością - wraz z krótką informacją, po co jest dany dokument. Komplet przygotowany zawczasu skraca analizę i ogranicza dopytywanie.

Na pierwszą rozmowę nie potrzebujesz kompletu. Wystarczy opis celu, kwoty i zabezpieczenia. Pełną dokumentację kompletuje się po wstępnej ocenie - zakres zależy od celu finansowania, rodzaju zabezpieczenia i formy prawnej firmy.

1 Dokumenty finansowe

- ☐ **Sprawozdania finansowe** (bilans, rachunek zysków i strat), zwykle za ostatnie 2-3 lata
pokazują skalę, rentowność i zadłużenie firmy
- ☐ **Bieżące dane finansowe** za rok w toku i wyciągi z rachunku za ostatnie miesiące
pozwalają ocenić aktualne przepływy pieniężne; pomocne jest też zestawienie faktur z KSeF
- ☐ **Zestawienie zobowiązań** - kredyty, leasingi, pożyczki, z saldem i harmonogramem
finansujący liczy, ile firma już obsługuje i co ma pierwszeństwo
- ☐ **Zaświadczenia o niezaleganiu** z ZUS i urzędu skarbowego albo informacja o zaległościach
także informacja z rejestru należności publicznoprawnych; zaległości i tak wyjdą - lepiej je pokazać od razu

2 Dokumenty nieruchomości (zabezpieczenia)

- ☐ **Numer księgi wieczystej** (lub wydruk)
stan prawny, właściciel, hipoteki i wzmianki w dziale III i IV
- ☐ **Podstawa nabycia** - akt notarialny lub inny dokument własności
potwierdza tytuł prawny właściciela
- ☐ **Informacja o obciążeniach** - hipoteki z aktualnym saldem, służebności
od salda zależy LTV łączne (CLTV) i dostępna kwota
- ☐ **Operat szacunkowy lub inna wycena**, jeśli istnieje
brak operatu nie blokuje rozmowy - wycenę zwykle zleca się później
- ☐ **Zależnie od nieruchomości**: wypis i wyrys z planu albo decyzja WZ (grunt), umowy najmu (obiekt z najemcami), polisa ubezpieczeniowa

3 Dokumenty spółki

- ☐ **Odpis z KRS lub wpis w CEIDG**
forma prawna i osoby uprawnione do reprezentacji; ich dowody tożsamości są potrzebne do weryfikacji (AML)
- ☐ **Umowa spółki i struktura właścicielska** do poziomu osób fizycznych
potrzebne także do ustalenia beneficjenta rzeczywistego
- ☐ **Wymagane zgody** - uchwała wspólników, zgoda rady nadzorczej, zgoda małżonka lub współwłaściciela
bez nich zabezpieczenie lub umowa mogą być wadliwe
- ☐ **Informacja o postępowaniach** - restrukturyzacja, spory sądowe, egzekucje, jeśli dotyczy

4 Dokumenty projektu

- ☐ **Opis celu i wykorzystania środków** - szablon na następnej stronie
- ☐ **Źródło spłaty** z datą i warunkami jego wystąpienia oraz scenariusz awaryjny
- ☐ **Harmonogram projektu**, jeśli finansowanie dotyczy inwestycji etapowej
- ☐ **Dokumentacja i pozwolenia**, jeśli finansowanie dotyczy budowy lub dokończenia inwestycji

Opis projektu - szablon w 6 punktach

Dwie-trzy strony wystarczą. Streszczenie na początku powinno pozwolić zrozumieć projekt w minutę - reszta to szczegóły i załączniki.

1. Streszczenie (5-6 zdań)

- kto wnioskuje: nazwa, forma prawna, KRS/NIP, branża
- kwota, okres i forma spłaty
- cel w jednym zdaniu
- zabezpieczenie i jego szacunkowa wartość
- źródło spłaty w jednym zdaniu

2. Firma i ludzie

- struktura właścicielska, spółki powiązane
- zarząd i osoby kluczowe - doświadczenie
- główne liczby z dwóch lat i bieżącego okresu

3. Cel i budżet

- co dokładnie zostanie sfinansowane i dlaczego teraz
- tabela: źródła i wykorzystanie środków
- wkład własny - forma i wysokość

4. Zabezpieczenie

- opis aktywa, numer KW, właściciel
- istniejące obciążenia z aktualnym saldem
- wycena - kto i kiedy ją sporządził

5. Spłata

- podstawowe źródło spłaty z datą i warunkami
- scenariusz, gdy główne zdarzenie się opóźni
- uproszczona prognoza przepływów pieniężnych

6. Ryzyka i stan formalny

- najważniejsze ryzyka i sposób ich ograniczania
- zaległości, spory, wpisy w rejestrach dłużników
- wymagane zgody i lista załączników

Najczęstsze błędy: cel opisany ogólnikiem („rozwój działalności”), źródło spłaty bez daty i warunków, pominięte zaległości lub obciążenia, wycena „z ogłoszeń” zamiast operatu, rozbieżne kwoty w różnych częściach opisu.

✓ Nie pobieramy opłat przed podpisaniem umowy

✓ Hipoteka, bez przewłaszczenia

✓ Odpowiedź następnego dnia roboczego

Masz projekt do oceny?

private-debt.pl/sprawdz-finansowanie

kontakt@private-debt.pl

Wersja 1.1 · stan na październik 2026

Private Debt działa jako pośrednik - umowę finansowania

firma zawiera bezpośrednio z finansującym.

Materiał informacyjny, nie stanowi oferty.