



**Polityka Weryfikacji Zarobków (PL) — strona 2**

**Income Verification Policy (ENG) — page 11**

**Політика верифікації заробітку (UA) — сторінка 19**

## Polityka Weryfikacji Zarobków

*Niniejszy dokument przedstawia kryteria weryfikacji zarobków, które są stosowane w procesie weryfikacji i uzyskiwania Certyfikatu Najemcy w serwisie simpl.rent.*

Weryfikację najemców przeprowadzamy od 2020 roku. W roku 2021 rozpoczęliśmy współpracę z dwoma największymi serwisami nieruchomości w Polsce, Otodom i OLX, a w 2022 roku wprowadziliśmy ofertę ubezpieczeń, w tym ubezpieczenie najemcy, oraz innowacyjne ubezpieczenie czynszu najmu, będące pierwszym tego typu produktem na polskim rynku. Od 2023 roku współpracujemy również z największym bankiem w Polsce – PKO BP.

Simpl.rent (Simpl sp. z o.o.) jest firmą wpisaną do rejestru pośredników ubezpieczeniowych – rejestru agentów prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego (numer wpisu [11251138/A](#)), a partnerstwa z renomowanymi podmiotami, takimi jak Otodom, OLX, PZU i PKO BP, stanowią potwierdzenie wysokiej jakości naszych usług.

Masz pytania odnośnie do przetwarzania Twoich danych osobowych? Nasz Inspektor Ochrony Danych jest dostępny pod adresem [iod@simpl.rent](mailto:iod@simpl.rent) i służy pomocą we wszelkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych. O przetwarzaniu danych osobowych możesz przeczytać w [Informacji dla najemcy o ochronie danych i bezpieczeństwie weryfikacji](#) oraz w [Polityce prywatności](#).

Brak pozytywnej weryfikacji czy rezygnacja z utworzenia Certyfikatu Najemcy nie wyklucza możliwości wynajęcia konkretnego mieszkania. Jako simpl.rent nie doradzamy właścicielom rozwiązań oraz nie podejmujemy w imieniu właściciela żadnych decyzji, w tym dotyczących zawarcia umowy najmu i określania warunków umowy. W takich przypadkach rekomendujemy skontaktowanie się z właścicielem nieruchomości, który samodzielnie zadecyduje o zawarciu umowy z danym najemcą po rozważeniu wszystkich istotnych dla niego aspektów. Z naszego doświadczenia wynika, że po rozpatrzeniu indywidualnych okoliczności właściciel może zaoferować najem na innych warunkach, np. wymagać zapłaty wyższej kaucji, uiszczenia czynszu za okres kilku miesięcy z góry, przedstawienia poręczyciela lub wykupienia dodatkowego ubezpieczenia.

## **1. Cel weryfikacji zarobków**

## **2. Główne kryteria weryfikacji zarobków**

- 2.1. Kto może uzyskać Certyfikat Najemcy w simpl.rent?
- 2.2. Kto nie może uzyskać pozytywnego Certyfikatu Najemcy w simpl.rent?
- 2.3. Jakie są kryteria zarobkowe?
- 2.4. Kiedy weryfikacja zarobków nie jest możliwa lub może skutkować negatywnym wynikiem?

## **3. Metody przejścia przez weryfikację zarobków**

## **4. Dokumenty akceptowane w ramach weryfikacji zarobków**

- 4.1. Standardowe rodzaje umów
- 4.2. Działalność gospodarcza w Polsce
- 4.3. Działalność gospodarcza za granicą Polski
- 4.4. Emerytura i renta
- 4.6. Inne źródła dochodu
  - 4.6.1. Członek Zarządu, w tym Prezes Zarządu
  - 4.6.2. Status studenta i otrzymywanie stypendium
  - 4.6.3. Status rolnika
  - 4.6.4. Pomoc rodzinna/świadczenia typu 800+
  - 4.6.5. Najem mieszkania lub innego zasobu (np. samochodu)
- 4.7. Wyjątkowe sytuacje

# 1. Cel weryfikacji zarobków

Zobowiązanie finansowe związane z najmem mieszkania często sięga kilkudziesięciu tysięcy złotych rocznie (średni roczny koszt najmu mieszkania w Warszawie wynosi około 60 000 złotych w skali roku).

W związku z tym istotne jest przeprowadzenie weryfikacji zarobków potencjalnego najemcy, która ma na celu oszacowanie, czy posiada on wystarczające środki finansowe, aby bezpiecznie wynająć mieszkanie bez naruszania własnej płynności finansowej.

## 2. Główne kryteria weryfikacji zarobków

### 2.1. Kto może uzyskać Certyfikat Najemcy w simpl.rent?

- Osoba zatrudniona na umowę o pracę/umowę o dzieło/umowę zlecenie/umowę o świadczenie usług.
- Student, który utrzymuje się samodzielnie.
- Zarówno osoba pochodząca z Polski, jak i obcokrajowiec, w tym spoza Unii Europejskiej.
- Osoba prowadząca działalność gospodarczą przez minimum 6 miesięcy w Polsce lub za granicą.
- Członek Zarządu lub Prezes Zarządu.
- Emeryt i rencista.
- Osoba będąca rolnikiem przez minimum 12 miesięcy.
- Osoba utrzymująca się z umów najmu przez minimum 6 miesięcy
- Para lub grupa osób w ramach weryfikacji grupowej (maksymalnie 5 osób).

Szczegółowe wymagania względem każdej sytuacji znajdują się w pkt. 4.

### 2.2. Kto **nie może** uzyskać pozytywnego Certyfikatu Najemcy w simpl.rent?

- Spółka prawa handlowego.
- Osoba bezrobotna.
- Osoba bez regularnych zarobków, np. posiadająca tylko oszczędności.

### 2.3. Jakie są kryteria zarobkowe?

1. Aby uzyskać pozytywny status weryfikacji zarobków średni dochód netto najemcy lub grupy najemców musi wynosić co najmniej dwukrotność opłat za najem. Przykładowo, jeśli miesięczny czynsz najmu wynosi 3 000 zł, to średni

dochód po odliczeniu należnych podatków oraz należności z tytułu ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego musi wynosić co najmniej 6 000 zł.

Aby umożliwić najemcom z dochodami zbliżonymi do dwukrotności opłat za najem oraz wynajmującym podjęcie decyzji dostosowanych do konkretnego przypadku, prezentujemy dodatkowo przedziały zarobków. Jeżeli średni dochód netto najemcy lub grupy najemców wynosi mniej niż dwukrotność opłat za najem, na Certyfikacie Najemcy pojawi się jeden z trzech statusów:

- Zarobki znajdują się w przedziale 1.75-1.99 miesięcznych opłat za najem.
- Zarobki znajdują się w przedziale 1.50-1.74 miesięcznych opłat za najem.
- Zarobki znajdują się poniżej 1.49 krotności opłat za najem.

Wyświetlanie powyższych statusów pozwala wynajmującemu podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu pomimo niespełnienia przez zarobki najemcy kryterium dwukrotności opłat za najem.

2. Najemca musi udokumentować dochody za okres:

- 6 ostatnich miesięcy w przypadku działalności gospodarczej, alimentów, utrzymywania się z umów najmu.
- 12 ostatnich miesięcy w przypadku prowadzenia działalności rolniczej,.
- 3 ostatnich miesięcy w każdym innym przypadku.

3. Umowa lub inny dokument o zatrudnieniu, w oparciu o który przebiega weryfikacja, musi być ważny co najmniej 3 miesiące od dnia dokonywania weryfikacji.

## 2.4. Kiedy weryfikacja zarobków nie jest możliwa lub może skutkować negatywnym wynikiem?

Podczas weryfikacji zarobków **nie akceptujemy**:

- Listów intencyjnych i ofert pracy.
- Kryptowalut.
- Wpłat własnych.
- Oszczędności.
- Wpłat z bankomatu na konto bankowe.
- Zwrotów pożyczek.
- Pieniędzy ze sprzedaży nieruchomości.
- Wpłat od rodziców.
- Zrzutów ekranu z aplikacji banku.
- Pełnych wyciągów z rachunku bankowego – akceptujemy jedynie potwierdzenia pojedynczych transakcji, z wyjątkiem sytuacji, gdy dotyczy to osób prowadzących działalność gospodarczą.
- Zdjęć/skanów w niskiej rozdzielczości.

### 3. Metody przejścia przez weryfikację zarobków

Aby przejść przez weryfikację zarobków, najemca musi wykazać posiadanie tytułu prawnego do uzyskiwania dochodu oraz udowodnić, że faktycznie te dochody otrzymuje. Weryfikacja zarobków odbywa się przede wszystkim poprzez dostarczenie dokumentów zgodnie z wymaganiami opisanymi w pkt. 4 Polityki Weryfikacji Zarobków.

Jeżeli na etapie potwierdzania tożsamości najemca korzystał z metody weryfikacji poprzez logowanie do konta bankowego, na etapie weryfikacji zarobków może nie być konieczne dostarczenie potwierdzeń otrzymywania wynagrodzenia. Taka sytuacja może mieć miejsce, gdy najemca otrzymuje regularne wypłaty od pracodawcy tytułem "wypłata", "wynagrodzenie" itp., z ostatnich 3 miesięcy, obejmujące bieżący okres rozliczeniowy.

### 4. Dokumenty akceptowane w ramach weryfikacji zarobków

W celu zapewnienia kompleksowej weryfikacji zarobków, akceptujemy różnorodne dokumenty potwierdzające źródło dochodów. Poniżej znajdują się szczegółowe wytyczne dotyczące akceptowanych dokumentów dla różnych rodzajów zatrudnienia oraz działalności gospodarczej.

#### 4.1. Standardowe rodzaje umów

W przypadku takich umów jak:

- Umowa o pracę na czas nieokreślony,
- Umowa o pracę na czas określony,
- Umowa zlecenie/o świadczenie usług,
- Umowa o dzieło,
- Umowa relokacji/zatrudnienie za granicą.

Prosimy o dostarczenie wszystkich z poniższych:

- Umowy lub zaświadczenia od pracodawcy potwierdzającego zatrudnienie – umowa musi być ważna co najmniej 3 pełne miesiące w przód od daty weryfikacji. Przykładowo, weryfikacja najemcy ma miejsce 10.01.2024 r. – oznacza to, że umowa powinna być ważna minimum do 30.04.2024 r. Jeżeli dokumentem potwierdzającym zatrudnienie jest aneks do umowy, simpl.rent będzie wymagać okazania pierwotnej umowy lub odpowiedniego zaświadczenia oraz aneksu. Ma to na celu potwierdzenie, że umowa jest ważna przez co najmniej 3 pełne miesiące od daty weryfikacji. Sam aneks jest niewystarczający.

- Potwierdzenia otrzymywania wynagrodzenia za 3 ostatnie miesiące w formie plików PDF – takie jak potwierdzenia przelewów z bankowości elektronicznej czy zdjęcia lub skany odcinków płacowych. Nie akceptujemy całej historii transakcyjnej najemcy.

Jeżeli zarobki są wypłacane gotówką:

- Zaświadczenie od pracodawcy o zarobkach netto z ostatnich 3 miesięcy.

W przypadku rozpoczęcia przez najemcę nowej pracy:

- Jeżeli najemca otrzymał już pierwsze wynagrodzenie, wówczas przy weryfikacji uwzględniane jest nowe wynagrodzenie (w aktualnej wysokości).
- Jeżeli najemca nie otrzymał jeszcze pierwszej wypłaty, wówczas przy weryfikacji uwzględniany jest średni dochód netto z 3 ostatnich miesięcy.
- Jeżeli umowa najemcy wygasa za mniej niż 3 miesiące lub mamy do czynienia z umową zlecenie odnawianą co miesiąc, wymagamy zaświadczenia od zleceniodawcy/pracodawcy o planowanym zatrudnieniu przez minimum 3 pełne miesiące od daty weryfikacji.

## 4.2. Działalność gospodarcza w Polsce

W przypadku działalności gospodarczej zarejestrowanej i prowadzonej w Polsce prosimy o wszystkie z poniższych:

- Numer NIP.
- Wykazanie, że działalność gospodarcza jest aktywna co najmniej 6 ostatnich miesięcy.
- Księgę przychodów i rozchodów lub ewidencję przychodów za 6 ostatnich miesięcy podpisaną przez biuro rachunkowe prowadzące księgowość działalności gospodarczej.
- Zestawienie transakcji z rachunku firmowego bankowości elektronicznej z 6-ciu ostatnich miesięcy.
- Potwierdzenie przelewu podatków za ostatni miesiąc.
- Potwierdzenie przelewu składek z tytułu ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego (ZUS) za ostatni miesiąc.
- Faktur sprzedaży z ostatniego miesiąca.

W wyjątkowych przypadkach zespół simpl.rent może wymagać potwierdzeń przelewów podatków oraz potwierdzeń przelewów składek z tytułu ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego (ZUS) za okres do 6 ostatnich miesięcy.

### 4.3. Działalność gospodarcza za granicą Polski

4.3.1. W przypadku działalności gospodarczej zarejestrowanej i/lub prowadzonej za granicą prosimy o wszystkie z poniższych:

- Zagraniczny numer identyfikacji podatkowej.
- Dokument księgowy potwierdzający przepływy pieniężne za 6 ostatnich miesięcy.
- Co najmniej jedną fakturę z każdego z 6 ostatnich miesięcy.
- Wyciąg bankowy za 6 ostatnich miesięcy potwierdzający otrzymywanie wynagrodzenia zgodnie z działalnością.

4.3.2. Dodatkowo możemy poprosić o:

- Potwierdzenia przelewów podatkowych za 6 ostatnich miesięcy.
- Potwierdzenia przelewów składek z tytułu ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego (odpowiednik polskiego ZUS) za 6 ostatnich miesięcy.

Przy uznaniu dochodów z działalności gospodarczej weźmiemy pod uwagę, czy istnieje możliwość pozyskiwania wynagrodzenia z działalności zagranicznej podczas mieszkania w Polsce.

### 4.4. Emerytura i renta

Wszystkie z poniższych:

- Decyzja administracyjna lub legitymacja potwierdzająca przyznanie emerytury lub renty stałe.
- Potwierdzenia otrzymywania świadczenia za ostatnie 3 miesiące w postaci potwierdzeń przelewów z bankowości elektronicznej lub innych dokumentów poświadczających otrzymanie emerytury/renty.

### 4.5. Alimenty

Wszystkie z poniższych:

- Dokument potwierdzający przyznanie alimentów.
- Potwierdzenia przelewów na konto z 6 ostatnich miesięcy.

### 4.6. Inne źródła dochodu

4.6.1. Członek Zarządu, w tym Prezes Zarządu

Wszystkie z poniższych:

- Skan umowy, na podstawie której członek zarządu otrzymuje wynagrodzenie od spółki.



- Potwierdzenie otrzymywania wynagrodzenia za minimum 3 ostatnie miesiące w postaci potwierdzeń przelewów z bankowości elektronicznej lub zdjęć/skanów odcinków płacowych.

#### 4.6.2. Status studenta i otrzymywanie stypendium

Wszystkie z poniższych:

- Zaświadczenie z uczelni o otrzymywaniu stypendium.
- Potwierdzenie otrzymywania środków za minimum 3 ostatnie miesiące w postaci potwierdzeń przelewów z bankowości elektronicznej lub zdjęć/skanów odcinków płacowych.

#### 4.6.3. Status rolnika

Aby zweryfikować status rolnika, prosimy o podanie numeru NIP lub numeru PESEL w celu sprawdzenia poprawności rejestracji działalności rolniczej (nie każda działalność rolnicza wymaga rejestracji w CEIDG).

Dodatkowo prosimy o dostarczenie:

- Potwierdzenia otrzymywania środków ze skupu za ostatnie 12 miesięcy lub potwierdzenia przelewów na konto bankowe.

#### 4.6.4. Pomoc rodzinna/świadczenia typu 800+

Wszystkie z poniższych:

- Dokument potwierdzający przyznanie świadczenia.
- Potwierdzenia przelewów na konto z 3 ostatnich miesięcy.

#### 4.6.5. Najem mieszkania lub innego zasobu (np. samochodu)

Wszystkie z poniższych:

- Dokument potwierdzający prawo do dysponowania zasobem np. umowa kupna nieruchomości
- Umowa najmu lub dzierżawy.
- Potwierdzenia przelewów na konto z 6 ostatnich miesięcy.

## 4.7. Wyjątkowe sytuacje

W wyjątkowych sytuacjach simpl.rent może podjąć decyzję o odstępstwie od wyżej opisanych reguł, przy czym przypadki te wymagają udokumentowania i dotyczą okoliczności obiektywnych, mających istotny wpływ na ocenę indywidualnego ryzyka najmu w przypadku danego najemcy. Są to przykładowo:

- Pozyskanie przez simpl.rent wiarygodnej informacji dotyczącej sytuacji finansowej najemcy;

- Wykazanie poszczególnych okoliczności związanych z sytuacją finansową najemcy (w tym dokumentami właściwymi dla danego systemu prawnego, w związku z brakiem dostępu do bankowości elektronicznej czy dokumentacji o zatrudnieniu, a także szczególnej sytuacji najemcy, którego dochody z analizowanego okresu nie odzwierciedlają jego realnych i regularnych przychodów).

## **INCOME VERIFICATION POLICY**

*This document outlines the income verification criteria used in tenant verification for the simpl.rent Tenant Certificate.*

Simpl.rent has been conducting tenant verification since 2020. In 2021, we began partnering with the two largest real estate platforms in Poland, Otodom and OLX. In 2022, we introduced insurance offerings, including tenant insurance, and an innovative rent payment insurance – the first of its kind in the Polish market. Since 2023, we have also been partnering with the largest bank in Poland – PKO BP.

Simpl.rent (simpl sp. z o.o.) is a company registered in the insurance intermediaries' registry – the agents' registry maintained by the Financial Supervision Commission (entry number 11251138/A). Our ongoing partnerships with reputable entities such as Otodom, OLX, PZU, and PKO BP confirm the high quality of our services.

Do you have questions regarding the processing of your personal data? Our Data Protection Officer is available at [iod@simpl.rent](mailto:iod@simpl.rent) to assist with any matters concerning personal data processing. You can find information about the processing of personal data in the [Tenant Data Protection and Verification Security Information](#) and in the [Privacy Policy](#).

Not having a positive Tenant Certificate does not mean you cannot rent a home. At simpl.rent, we do not advise owners or make decisions on their behalf, including decisions related to rental agreements. In the case of a negative Tenant Certificate, we recommend contacting the property owner directly to discuss the tenancy. Based on our experience the owner may consider individual circumstances and let the property on different terms, such as requiring a higher security deposit, upfront rent payment for several months, the provision of a guarantor, or the purchase of additional insurance.

## **1. Purpose of verifying a tenant's income**

## **2. Main income verification criteria**

- 2.1. Who can obtain a Tenant Certificate on simpl.rent?
- 2.2. Who cannot obtain a positive Tenant Certificate on simpl.rent?
- 2.3. What are the income criteria?
- 2.4. What documents cannot be used to verify income or may result in a negative outcome?

## **3. Income verification methods**

## **4. Documents accepted for income verification**

- 4.1. Standard contracts
- 4.2. Self-employment registered and conducted in Poland
- 4.3. Self-employment registered and/or conducted abroad
- 4.4. Pensioner
- 4.5. Alimony
- 4.6. Other sources of income
  - 4.6.1. Board Member (including CEO)
  - 4.6.2. Student
  - 4.6.3. Farmer
  - 4.6.4. Family support/800+ type benefits
  - 4.6.5. Rental income
- 4.7. Exceptional cases

# 1. Purpose of verifying a tenant's income

There is a financial commitment associated with renting a home in Poland. For example, the average annual cost of renting an apartment in Warsaw is approximately 60,000 Polish zloty per year. It is therefore essential to verify a potential tenant's income to assess whether they have sufficient financial resources to safely rent an apartment without jeopardising their financial liquidity.

## 2. Main income verification criteria

### 2.1. Who can obtain a Tenant Certificate on simpl.rent?

- Individuals employed under an employment contract/contract for specific task/contract of mandate, or service agreement.
- Students over the age of 18 with an employment contract or scholarship.
- Both Polish nationals and foreigners, including those from outside the European Union.
- Self-employed individuals conducting business activities for a minimum of 6 months in Poland or abroad.
- Board members.
- Pensioners.
- Farmers with a proven rental income for a minimum of 12 months.
- Property owners with a proven rental income for a minimum of 6 months.
- A group of 2 to 5 people can obtain a group Tenant Certificate.

Detailed requirements can be found in section 4.

### 2.2. Who **cannot** obtain a positive Tenant Certificate on simpl.rent?

- Business entity.
- Unemployed individuals.
- An individual without regular income, including individuals with only savings.

### 2.3. What are the income criteria?

1. To obtain a positive income verification status, the average net income of the tenant or tenant group must be at least twice the rent payment. For example, if the monthly rent is 3,000 PLN, the average income after deducting applicable taxes, social security contributions, and health insurance must be at least 6,000 PLN.

To enable tenants with incomes close to twice the rent and landlords to make decisions tailored to the specific case, we further present the income ranges. If the average net income of the tenant or group of tenants is less than twice the rent, one of the following statuses will appear on the Tenant Certificate:

- Income is within the range of 1.75 - 1.99 monthly rent.
- Income is within the range of 1.50 - 1.74 monthly rent.
- Income is below 1.49 times the rent.

Displaying the above statuses allows the landlord to decide whether to enter into rental (tenancy) agreement despite the fact that the tenant's income does not meet the criteria of twice the rent.

2. The tenant must document their income for the following periods:
  - Last 6 months for self-employment, alimony, or income from rental agreements.
  - Last 12 months for agricultural activities and relying on rental agreements.
  - Last 3 months in all other cases.
3. The employment contract or other document used for verification must be valid for at least 3 months from the date of verification.

## 2.4. What documents cannot be used to verify income or may result in a negative outcome?

For income verification, **we do not accept:**

- Letter of intent and job offers.
- Cryptocurrency transaction.
- Cash deposit to your own account.
- Savings.
- ATM deposit to a bank account.
- Loan repayment.
- Proceeds from the sale of real estate.
- Deposit from parents or guardians.
- Screenshot from online banking.
- Full bank account statement - we only accept confirmation of the required transaction, except in cases involving self-employed individuals.
- Low-resolution photos/scans.

### 3. Income verification methods

To pass the income verification process, the tenant must demonstrate a legal right to earn income and prove that they are actually receiving this income. Income verification is primarily conducted by submitting documents in accordance with the requirements outlined in point 4 of the Income Verification Policy.

If the tenant used verification with online banking during the identity verification step, it may not be necessary to provide confirmations of receiving income during the income verification step. Such a situation can occur if the tenant receives regular payments from the employer titled "paycheck", "salary" etc., for the past 3 months, covering the current billing period.

### 4. Documents accepted for income verification

We accept various documents for income verification for different types of employment and self-employment.

#### 4.1. Standard contracts

For contracts such as:

- Permanent employment contract,
- Fixed-term employment contract,
- Contract of mandate,
- Contract for specific task,
- Relocation contract/employment abroad.

Please provide both of the following:

- An employment contract or employment confirmation letter - the contract must be valid for a minimum of 3 full calendar months from the verification date. For example, if tenant verification takes place on January 10 2024, the contract should be valid until at least April 30 2024. If the document confirming employment is an annex to the contract, simpl.rent will require the original contract or an appropriate document along with the annex. This is to confirm that the contract is valid at least 3 full months from the date of the verification. The annex alone is insufficient (not enough).
- Confirmation of receiving income for the last 3 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history or payslips. **We do not accept bank statements with all transactions - please include only the relevant income transactions.**

If income is paid in cash, please provide a letter from your employer stating net income for the last 3 months.

If you are starting a new job:

- If you have already received your first salary, the new salary is applied during verification.
- If you have not yet received your first salary, we apply the average net income for the last 3 months.
- If your employment contract expires in less than 3 months or it is a recurring monthly contract, we require a letter from your employer to confirm your employment for a minimum of 3 full months from the verification date.

## 4.2. Self-employment registered and conducted in Poland

4.2.1. In the case of self-employment registered and conducted in Poland, please provide all of the following:

- Tax Identification Number (NIP).
- Proof that the self-employment has been active for at least 6 months.
- Revenue and expense ledger or revenue register for the last 6 months.
- Bank statement with transaction history for at least the last 6 months.
- Confirmation of tax transfer for the last month.
- Confirmation of social security and health insurance (Polish ZUS) contribution transfer for the last month.
- Sales invoices for the last month.

In exceptional cases, simpl.rent may require confirmation of tax transfers and social security and health insurance contribution transfers (Polish ZUS) for the last 6 months.

## 4.3. Self-employment registered and/or conducted abroad

4.3.1. In the case of self-employment registered and/or conducted abroad, please provide all of the following:

- Foreign tax identification number.
- Accounting document confirming cash flows for the last 6 months.
- At least one Invoice from each of the last 6 months.
- Bank statement with transaction history for at least the last 6 months.

4.3.2. Additionally, we may request:

- Confirmation of tax transfers for the last 6 months.
- Confirmation of social security and health insurance contribution transfers (equivalent to the Polish ZUS) for the last 6 months.

We will also take into account whether you would be able to continue receiving income from self-employment abroad while residing in Poland.



## 4.4. Pensioner

Please provide both of the following:

- Confirmation of a fixed pension.
- Confirmation of receiving income for the last 3 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history or other document confirming the receipt of your pension.

## 4.5. Alimony

Please provide both of the following:

- Document confirming alimony qualification.
- Confirmation of receiving benefit transfers for the last 6 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history.

## 4.6. Other sources of income

### 4.6.1. Board Member (including CEO)

Please provide both of the following:

- Employment contract stating the compensation; and
- Confirmation of receiving income for the last 3 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history or payslips.

### 4.6.2. Student

Please provide both of the following:

- Letter confirming receipt of a scholarship or employment contract; and
- Confirmation of receiving income for the last 3 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history or payslips.

### 4.6.3. Farmer

Please provide your Tax Identification Number (NIP) or Personal Identification Number (PESEL).

Additionally, please provide:

- Confirmation of receiving income for the last 12 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history.

#### 4.6.4. Family support/800+ type benefits

Please provide both of the following:

- Confirmation of the benefit qualification..
- Confirmation of receiving benefit transfers for the last 3 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history.

#### 4.6.5. Rental income

Please provide all of the following:

- Document confirming asset ownership, such as a property purchase agreement.
- Lease or tenancy agreement.
- Confirmation of receiving income for the last 6 months as PDF files - such as a bank statement with income transaction history.

### 4.7. Exceptional cases

In exceptional cases, simpl.rent may apply criteria other than those described above. These cases require documentation and concern objective circumstances that impact your rental risk. Examples of such cases include:

- simpl.rent obtaining credible information regarding your financial situation.
- Demonstrating specific circumstances related to your financial situation (including documents relevant to the specific legal system, lack of access to online banking, employment documentation, and where income from the required period does not reflect your actual and regular income).



## Політика верифікації заробітку

*У цьому документі прописано критерії верифікації доходів, які використовуються в процесі перевірки та отримання Сертифікату орендаря на платформі simpl.rent.*

Ми проводимо верифікацію орендарів з 2020 року. У 2021 році ми почали співпрацювати з двома найбільшими сервісами нерухомості в Польщі – Otodom та OLX, а в 2022 році ми запровадили страхову пропозицію, що включає страхування орендаря та інноваційне страхування орендної плати, що є першим продуктом такого роду на польському ринку. З 2023 року ми також співпрацюємо з найбільшим банком Польщі – PKO BP.

Simpl.rent (Simpl sp. z o.o.) є фірмою, вписаною до реєстру страхових посередників – реєстрі агентів, який веде Управління фінансового нагляду (номер запису [11251138/A](#)), а партнерство з такими відомими організаціями, як Otodom, OLX, PZU та PKO BP підтверджує високу якість наших послуг.

У Вас є запитання щодо обробки Ваших персональних даних? Наш співробітник з питань захисту даних доступний за адресою [iod@simpl.rent](mailto:iod@simpl.rent), щоб допомогти Вам із будь-якими питаннями, які можуть виникнути щодо обробки Ваших персональних даних. Ви можете прочитати про обробку Ваших персональних даних в [Інформації для орендарів про захист даних та безпеку верифікації](#) та в [Політиці конфіденційності](#).

Відсутність позитивної перевірки або скасування створення Сертифікату орендаря не виключає можливості оренди конкретної квартири. Як simpl.rent, ми не консультуємо власників щодо рішень і не приймаємо жодних рішень від імені власника, у тому числі щодо укладення договору оренди та визначення умов договору. У таких випадках ми рекомендуємо звернутися до власника нерухомості, який сам вирішить, чи варто укласти договір з даним орендарем, розглянувши всі важливі для нього аспекти. З нашого досвіду, після розгляду індивідуальних обставин орендодавець може запропонувати оренду на інших умовах (якщо верифікація завершилася з негативним статусом), наприклад, вимагати внесення вищого завдатку, оплати оренди за кілька місяців наперед, надання поручителя або оформлення додаткового страхування.

## **1. Мета верифікації заробітку**

## **2. Головні вимоги до верифікації заробітку**

- 2.1. Хто може отримати Сертифікат Орендаря в simpl.rent?
- 2.2. Хто не може отримати позитивного Сертифікату в simpl.rent?
- 2.3. Які вимоги до верифікації заробітку?
- 2.4. Коли верифікація заробітку не є можлива або може призвести до негативного статусу на Сертифікаті?

## **3. Методи проходження верифікації заробітку**

## **4. Документи, що необхідні для позитивної верифікації заробітку**

- 4.1. Стандартні типи договорів
- 4.2. Власна діяльність у Польщі
- 4.3. Власна діяльність за межами Польщі
- 4.4. Пенсія
- 4.6. Інші джерела доходу
- 4.7. Виняткові ситуації

# 1. Мета верифікації заробітку

Фінансові зобов'язання, пов'язані з орендою квартири, часто сягають кількох десятків тисяч злотих на рік (середня річна вартість оренди квартири у Варшаві становить приблизно 60 000 злотих на рік).

Тому важливо провести перевірку доходів потенційного орендаря, щоб оцінити, чи володіє він достатніми фінансовими ресурсами для безпечної оренди житла без жодних порушень.

## 2. Головні вимоги до верифікації заробітку

### 2.1. Хто може отримати Сертифікат Орендаря в simpl.rent?

- Особа, яка працює за трудовим договором/ договором підряду/ договором доручення/договором про надання послуг.
- Студент, який самостійно себе утримує (отримує стипендію або зарплату).
- Як громадянин Польщі, так і іноземець, у тому числі з-поза меж Європейського Союзу.
- Особа, яка займається підприємницькою діяльністю не менше 6 місяців у Польщі або за кордоном.
- Власник або член товариства (як особа фізична).
- Пенсіонер.
- Особа, яка займається фермерською діяльністю не менше 12 місяців.
- Особа, яка отримує кошти з оренди житла протягом щонайменше 6 місяців (тобто є власником певної нерухомості).
- Пара або група осіб, які проходять через процес групової верифікації (максимум 5 осіб, якщо є всі необхідні документи).

Конкретні вимоги для кожної ситуації можна знайти в пункті 4.

### 2.2. Хто **не може** отримати позитивного Сертифікату в simpl.rent?

- ТОВ (виняток - особа фізична, що отримує дивіденди чи зарплату)
- Безробітна особа.
- Особа, яка не має регулярного заробітку, наприклад - лише заощадження.

## 2.3. Які вимоги до верифікації заробітку?

1. Середній "чистий" дохід (нетто) орендаря або групи орендарів повинен більш ніж **удвічі** перевищувати орендну плату. Наприклад, якщо місячна орендна плата становить 3 000 злотих, середній дохід після вирахування належних податків та виплат на соціальне та медичне страхування повинен перевищувати 6 000 злотих.

Щоб дати можливість орендарям (які мають доходи близькі до суми подвійної оплати за оренду, але не вищі за неї), а також орендодавцям приймати індивідуальні рішення щодо оренди та підписання договору, ми додатково представляємо діапазони доходів. Якщо середній чистий дохід (нетто) орендаря або групи орендарів менше, ніж подвійна оплата за житло, на Сертифікаті орендаря з'являється один з трьох статусів:

- Заробіток орендаря знаходиться у діапазоні 1.75-1.99 місячної орендної плати
- Заробіток орендаря знаходиться у діапазоні 1.50-1.74 місячної орендної плати
- Заробіток орендаря знаходиться у діапазоні нижче від 1.49 місячної орендної плати

Відображення вищезазначених статусів дозволяє орендодавцю вирішити, чи укладати договір оренди, незважаючи на те, що заробіток орендаря не відповідає критерію подвійної орендної плати.

2. Орендар повинен документально підтвердити дохід за період:
  - 6 останніх місяців у випадку власної діяльності, аліментів та договорів оренди.
  - 12 останніх місяців у випадку сільськогосподарської (фермерської) діяльності, отримання коштів на прожиття від договорів оренди.
  - 3 останні місяці в будь-якому іншому випадку.
3. Контракт або інший трудовий документ, на якому базується перевірка, повинен бути дійсним щонайменше 3 місяці з дати верифікації.

## 2.4. Коли верифікація заробітку не є можлива або може призвести до негативного статусу на Сертифікаті?

Під час верифікації доходів ми **не приймаємо**:

- Листи про пропозиції роботи (наміри розпочати співпрацю, офери).
- Криптовалюти.
- Заощадження.
- Поповнення банківського рахунку через банкомат.
- Власні перекази між рахунками

- Погашення кредитів.
- Гроші від продажу нерухомості.
- Кошти від батьків.
- Скріншоти з банківських додатків.
- Повні банківські виписки - ми приймаємо лише підтвердження окремих транзакцій, за винятком випадків, коли в них бере участь фізична особа-підприємець.
- Фотографії/скани з низькою роздільною здатністю.

### **3. Методи проходження верифікації заробітку**

Для того, щоб пройти верифікацію заробітку, орендар повинен представити наявність офіційного документу, на підставі якого він отримує дохід. Верифікація заробітку відбувається передусім за допомогою надсилання документів, відповідно до вимог, викладених у п. 4 Політики верифікації заробітку.

Якщо на етапі підтвердження особи орендар скористався методом верифікації “логування до банку”, то на етапі верифікації заробітку вже не є обов’язковим надсилання виписки з банку із зарплатами (потрібен буде лише договір). Такий метод можливий, якщо орендар отримує регулярні надходження від роботодавця (наприклад, зарплату за останні три місяці).

### **4. Документи, що необхідні для позитивної верифікації заробітку**

Для того, щоб забезпечити комплексну перевірку доходів, ми приймаємо різноманітні документи, що підтверджують джерело доходу. Нижче Ви знайдете детальні інструкції щодо тих документів, які приймаються для різних видів зайнятості та підприємницької діяльності.

#### **4.1. Стандартні типи договорів**

У випадку таких договорів як:

- Трудовий договір на обмежений та необмежений термін,
- Трудовий договір з випробувальним терміном,
- Договір доручення/договір про надання послуг,
- Договір підряду,

Просимо надіслати:

- Договір або довідку від роботодавця, що підтверджує працевлаштування - договір повинен бути дійсним щонайменше 3 місяці від дати верифікації. Наприклад, перевірка орендаря відбувається 10.01.2024. - це означає, що

договір повинен бути дійсним щонайменше до 30.04.2024. Якщо підтвердженням працевлаштування є додаток до договору, simpl.rent вимагатиме надати оригінал договору або відповідну довідку про працевлаштування. Це необхідно для того, щоб підтвердити, що договір дійсний щонайменше три повних місяці з дати верифікації. Однієї лише додаткової угоди недостатньо.

- Підтвердження отримання заробітної плати за останні 3 місяці у вигляді PDF-файлів - наприклад, підтвердження переказу з електронного банкінгу або фотографії чи скани платіжних квитанцій. **Ми не приймаємо всю історію транзакцій.** На документі має бути ім'я та прізвище орендаря та дані його роботодавця.

Якщо заробітна плата виплачується готівкою:

- Довідка від роботодавця про "чистий" (нетто) дохід за останні 3 місяці (такий документ приймаємо лише у випадку працевлаштування у Польщі, але не за кордоном).

Якщо орендар лише працевлаштувався:

- Якщо орендар вже отримав свою першу зарплату, то для верифікації враховується нова зарплата (у поточному розмірі).
- Якщо орендар ще не отримав першої зарплати, то для верифікації враховується середній "чистий" дохід за останні 3 місяці.
- Якщо договір орендаря закінчується менш, ніж через 3 місяці або ми маємо справу з договором доручення, який поновлюється щомісяця, ми вимагаємо довідку від керівника/роботодавця про передбачуване працевлаштування протягом щонайменше 3 повних наступних місяців з дати верифікації.

## 4.2. Власна діяльність у Польщі

4.2.1. У разі наявності зареєстрованої та здійснюваної в Польщі підприємницької діяльності, потрібно надіслати:

- Номер NIP.
- Підтвердження, що діяльність є активною більше, ніж 6 місяців
- Виписку про транзакції з електронного банківського рахунку за останні 6 місяців (лише надходження згідно з діяльністю).
- Книгу обліку доходів і витрат або книгу обліку доходів за останні 6 місяців.
- Підтвердження сплати податку за останній місяць
- Підтвердження сплати ZUS за останній місяць
- Інвойси (фактури) за останній місяць



У виняткових ситуаціях колектив simpl.rent може попросити про надсилання підтверджень оплат податку та ZUS за останні 6 місяців.

## 4.3. Власна діяльність за межами Польщі

4.3.1. У випадку підприємницької діяльності, зареєстрованої та/або здійснюваної за кордоном, будь ласка, надайте нам таку інформацію та документи (всі зазначені в пункті 4.3.1):

- Іноземний податковий номер ФОП.
- Книгу обліку доходів і витрат або книгу обліку доходів за останні 6 місяців - такий документ видає бухгалтер.
- Щонайменше один рахунок-фактуру (акт про виконану роботу) за останні 6 місяців.
- Виписку з банківського рахунку за останні 6 місяців, що підтверджує отримання винагороди відповідно до діяльності (не всю історію, чіткі квоти).

4.3.2. Додатково ми можемо попросити:

- Підтвердження податкових перерахувань за останні 6 місяців.
- Підтвердження перерахування внесків на соціальне та медичне страхування (еквівалент польського ZUS) за останні 6 місяців.

При визнанні доходу від підприємницької діяльності ми візьмемо до уваги, чи можливо отримувати винагороду від іноземної діяльності, проживаючи в Польщі (тобто чи можлива дистанційна робота).

## 4.4. Пенсія

Усі вказані нижче:

- Адміністративне рішення про призначення постійної пенсії.
- Підтвердження отримання допомоги за останні 3 місяці у вигляді квитанцій про переказ коштів з електронного банкінгу або інші документи, що підтверджують отримання пенсії (квитанції).

## 4.5. Аліменти

Усі вказані нижче:

- Документ, що підтверджує призначення аліментів (рішення суду).
- Квитанції (виписка) про перекази на рахунок за останні 6 місяців.

#### 4.6. Інші джерела доходу

##### 4.6.1. Член або власник фірми (товариства)

Усі вказані нижче:

- Скан-копія договору, згідно з яким член правління отримує винагороду від компанії (договір про працевлаштування на на фірмі (ТОВ).
- Підтвердження отримання винагороди за мінімум останні 3 місяці у вигляді підтверджень переказів з електронного банкінгу або фотографій/сканів платіжних відомостей.

##### 4.6.2. Статус студента та отримання стипендії

Усі вказані нижче:

- Довідка з університету про те, що надано та отримується стипендія.
- Підтвердження отримання коштів за останні 3 місяці у вигляді переказів з електронного банкінгу або фотографій/сканів платіжних квитанцій.

##### 4.6.3. Фермерська діяльність

Щоб підтвердити свій статус фермера, потрібно надати свій NIP-номер або PESEL-номер для перевірки правильності реєстрації сільськогосподарської діяльності (не всі види сільськогосподарської діяльності потребують реєстрації в CEIDG). Крім того, потрібно:

- Підтвердження отримання коштів (з продажі) за останні 12 місяців або підтвердження надходжень на банківський рахунок згідно з діяльністю.

##### 4.6.4. Сімейна допомога/виплати типу 800+ (у Польщі)

Усі вказані нижче:

- Документ, що підтверджує призначення допомоги.
- Підтвердження надходжень на рахунок за останні 3 місяці.

##### 4.6.5. Оренда житла або іншого майна (наприклад, автомобіля)

Усі вказані нижче:

- Документ, що підтверджує право розпоряджатися майном, наприклад, договір купівлі-продажу нерухомості
- Договір оренди або найму житла.
- Виписка про надходження платежів на рахунок за останні 6 місяців згідно з договором.

#### 4.7. Виняткові ситуації

У виняткових випадках simpl.rent може прийняти рішення про відхилення від вищезазначених правил, але ці ситуації повинні бути удокументовані та стосуватися об'єктивних обставин, які мають значний вплив на оцінку ризику кожного процесу верифікації та зокрема особи, що проходить через процес. До них відносяться, наприклад:

- отримання фірмою simpl.rent достовірної інформації про фінансовий стан орендаря.
- демонстрація індивідуальних обставин, що стосуються фінансового стану орендаря (включаючи документи, специфічні для правової системи, у зв'язку з відсутністю доступу до електронного банкінгу або трудової документації, а також специфічне становище орендаря, чий дохід за звітний період не відображає його реальний і регулярний дохід).