Anett Y. Wator
At Home Realty Group, Inc.

Przewodnik dla kupujących pierwszy dom

Przegląd krok po kroku zakupu pierwszego domu w Illinois: od budżetu do pierwszego tygodnia po zamknięciu transakcji. Informacje o pomocy we wkładzie własnym i kalkulator raty znajdą Państwo na stronie Programy dla kupujących pierwszy dom.

1. Budżet i wstępna akceptacja kredytu

• Proszę uwzględnić pełny koszt miesięczny: kapitał i odsetki, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, opłaty HOA i utrzymanie domu. Pomocne będą kalkulator raty i kalkulator kosztów zamknięcia transakcji.
• Proszę porozmawiać z więcej niż jednym licencjonowanym kredytodawcą i porównać ich formularze Loan Estimate (CFPB wyjaśnia ten formularz). Licencję doradcy kredytowego w Illinois można sprawdzić w IDFPR.
• Proszę zapytać kredytodawców o programy Illinois Housing Development Authority (IHDA); zob. Programy dla kupujących pierwszy dom.
• Przed rozpoczęciem oglądania domów proszę uzyskać list o wstępnej akceptacji (pre-approval).

2. Wybór brokera kupującego i pisemna umowa

• Od 1 stycznia 2025 r. ustawa Illinois Real Estate License Act wymaga, aby relacja z brokerem była określona w pisemnej umowie pośrednictwa (225 ILCS 454/15-50). W przypadku kupujących jest to pisemna umowa o reprezentację kupującego.
• Umowa określa wysokość i sposób wynagrodzenia brokera, jego obowiązki oraz czas trwania umowy. Wynagrodzenie nie jest ustalane przepisami i podlega negocjacji.
• Zgodnie z zasadami MLS obowiązującymi od sierpnia 2024 r. broker zasadniczo musi mieć z Państwem pisemną umowę, zanim pokaże Państwu dom, osobiście lub wirtualnie.
• Licencję każdego brokera można sprawdzić w IDFPR.

3. Poszukiwanie domu

• Proszę spisać potrzeby i życzenia: wielkość, układ, stan, dojazd i budżet.
• Proszę oglądać domy i porównywać każdy z nich ze swoją listą.
• Okolice warto poznawać na podstawie obiektywnych źródeł, takich jak czas dojazdu, rachunki podatkowe i strony samorządów.

4. Oferta i zadatek (earnest money)

• Oferta określa cenę, finansowanie, warunki (contingencies) i datę zamknięcia transakcji.
• Zadatek (earnest money) to depozyt potwierdzający dobrą wiarę. Jest przechowywany na rachunku escrow zgodnie z umową i zwykle zaliczany na Państwa korzyść przy zamknięciu. Kwota podlega negocjacji.

5. Przegląd umowy przez adwokata i inspekcja

• W rejonie Chicago umowy kupna zwykle przewidują okres przeglądu przez adwokata (attorney review). Adwokat przegląda umowę i może zaproponować zmiany w terminie określonym w umowie.
• Proszę zatrudnić inspektora budowlanego z licencją stanu Illinois (sprawdzenie w IDFPR). Warto rozważyć test na radon wykonany przez licencjonowanego specjalistę (IEMA-OHS) oraz inspekcję kanalizacji kamerą.
• Po inspekcji adwokat i ja pomożemy Państwu zdecydować o prośbach o naprawy lub obniżkę, w terminach z umowy.

6. Wycena (appraisal) i akceptacja kredytu

• Kredytodawca zleca wycenę (appraisal) i weryfikuje Państwa dokumenty.
• Proszę szybko przesyłać wymagane dokumenty i przed zamknięciem unikać nowych zobowiązań, dużych zakupów oraz zmiany pracy.
• Gdy kredytodawca wyda „clear to close”, przygotowywane są ostateczne dokumenty zamknięcia.

7. Końcowy przegląd domu (final walk-through)

• Krótko przed zamknięciem transakcji proszę obejrzeć dom, aby potwierdzić jego stan, uzgodnione naprawy i elementy objęte umową.

8. Zamknięcie transakcji

• Kredytodawca musi przekazać Państwu formularz Closing Disclosure co najmniej 3 dni robocze przed zamknięciem. Proszę porównać go z formularzem Loan Estimate.
• Przed wysłaniem przelewu proszę zadzwonić do firmy tytułowej lub adwokata pod numer z niezależnego źródła i potwierdzić instrukcje.
• Illinois Notary Public – Mogę przyjechać do Państwa domu na podpisanie dokumentów finalizujących transakcję, aby nie musieli Państwo nigdzie jechać i mogli skupić się na pakowaniu i organizacji przeprowadzki.

Klucze i dostęp

- Klucze do wszystkich drzwi zewnętrznych oraz do drzwi zewnętrznych osłonowych i bram.
- Piloty do bramy garażowej i kod do klawiatury garażu.
- Kody alarmu lub systemu bezpieczeństwa i dostęp do aplikacji; po wprowadzeniu się proszę zmienić wszystkie kody.
- Klucze do skrzynki pocztowej.
- Breloki (fob) do budynku, karty parkingowe i klucze do części wspólnych (kondominium lub HOA).
- Warto rozważyć wymianę wkładek zamków zewnętrznych po zamknięciu transakcji.

Gwarancje

- Proszę sprawdzić, czy umowa obejmuje gwarancję na dom (home warranty), i aktywować ją lub przenieść na swoje nazwisko.
- Proszę sprawdzić, które gwarancje producenta lub wykonawcy przechodzą wraz z nieruchomością (sprzęt AGD, ogrzewanie i klimatyzacja, podgrzewacz wody, dach, okna lub gwarancja dewelopera na nowy dom), i w razie potrzeby zarejestrować je na swoje nazwisko.
- Przy zamknięciu transakcji lub wcześniej proszę odebrać od sprzedającego dokumenty gwarancyjne, instrukcje, paragony i dane kontaktowe wykonawców.

- Proszę przejść przez listę kontrolną na dzień zamknięcia transakcji.

9. Po zamknięciu transakcji

- Proszę złożyć wnioski o przysługujące ulgi podatkowe (exemptions); w Cook County w Cook County Assessor’s Office. Zob. Sprawdzenie podatku od nieruchomości, ulgi dla seniorów i ulgi w Cook County.
- Proszę upewnić się, że rachunek podatkowy przychodzi na Państwa nazwisko (Cook County Treasurer).
- Proszę zaktualizować adres w USPS oraz w ciągu 10 dni w Illinois Secretary of State. Szczegóły zawiera lista kontrolna przeprowadzki.
- Proszę przechowywać dokumenty zamknięcia, akt własności (deed) i polisę tytułową w bezpiecznym miejscu.

Wyłącznie informacje ogólne. Każda transakcja jest inna; w Państwa sytuacji doradzą adwokat i kredytodawca.

Anett Y. Wator i At Home Realty Group, Inc. nie popierają ani nie polecają żadnego usługodawcy i nie otrzymują od żadnego usługodawcy wynagrodzenia, prowizji za polecenie ani żadnych innych korzyści. Prosimy samodzielnie wyszukać i wybrać usługodawców.

Anett Y. Wator, broker nieruchomości w stanie Illinois, licencja nr 475.220814, sponsorowana przez At Home Realty Group, Inc., licencja nr 478.010054, 8632 W. 103rd St., Suite B, Palos Hills, IL 60465. brokeranettwator@gmail.com. Zadzwoń lub wyślij SMS: 224-628-4587. Equal Housing Opportunity.