

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	„Sunny House” S.C Robert Bandalewicz i Leszek Dzięgielewski prowadzący działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (CEIDEG,) z siedzibą w 05-120 Legionowie przy ul. Słowackiego 37/112
Adres	05-120 Legionowo, ul. Słowackiego 37/112
NIP	536-194-97-97
REGON	37083581
Nr telefonu	1. 606-393-900 2.604-263-143
Adres e-mail	biuro@sunnyhouseesc.pl
Nr faksu	
Adres strony Internetowej Dewelopera	Sunnyhouseesc.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

1) Rezydencja Polna Apartamenty Lokale mieszkalne 80-110 m ²
2) Łajski „Rezydencja Serdeczna” etap I Domy jednorodzinne 110-120 m ²
3) Łajski „Rezydencja Serdeczna” etap II Domy jednorodzinne 100 m ²
4) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap I Domy jednorodzinne dwulokalne 150 m ²
5) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap II Domy jednorodzinne dwulokalne 100 m ²
6) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap III Domy jednorodzinne dwulokalne 112 m ²
7) Stanisławów Drugi „Rezydencja Wolska” Domy jednorodzinne dwulokalne 112 m ²

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

(należy wskazać - o ile istnieją - trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	05-135 Wieliszew ul. Podgórna 38A
Data rozpoczęcia	02.06.2022r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.02.2024r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	05-135 Wieliszew ul. Podgórna 38C
Data rozpoczęcia	19.07.2023r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.02.2024r.

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
<i>Adres</i>	05.135 Wieliszew ul. Podgórna 38G
<i>Data rozpoczęcia</i>	16.04.2024r.
<i>Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie</i>	16.12.2024r.

<i>Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł</i>	<i>Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko DEWELOPEROWI postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000zł.</i>
--	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
<i>Adres i nr działki ewidencyjnej ¹</i>	05-110 Jabłonna ul. Bliska, Działka ewidencyjna 3750 obręb 0001 Jabłonna	
<i>Nr księgi wieczystej</i>	WA1L/00063106/5	
<i>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</i>	BRAK	
<i>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²</i>	NIE DOTYCZY	
<i>Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek³</i>	<i>Przeznaczenie w planie</i>	Sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki ewidencyjne są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
	<i>Dopuszczalna wysokość zabudowy</i>	Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 2,5 kondygnacje- 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
	<i>Dopuszczalny procent zabudowy</i>	Ustalony procent zabudowy działki wynosi 60%.

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.	Brak informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach na temat przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach.	

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację " Brak planu'.

² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne?	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone?		NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu który je wydał	Decyzja nr 568/25 z dnia 08.05 2025r. Wydane przez Starostę Legionowskiego.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 23.05.25r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30 12.25r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W terminie 30 dni licząc od dnia odbioru lokalu, lecz nie później niż do dnia : 30.01.2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1 budynek dwulokalowy
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości:	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według norm PN - ISO 9836:1997 z tynkami.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne. Środki Nabywcy według ustalonych transz.	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków Nabywcy	<u>OTWARTY</u>	<u>ZAMKNIĘTY</u>
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków Nabywcy lokalu w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie Nie dotyczy z uwagi na zastosowanie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (art.. 4 pkt 4 Ustawy Deweloperskiej)		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy	Zgodne z Ustawą Deweloperską. Otwarty mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy Rachunek Powierniczy prowadzony przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Wyszkanie.		

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO W ETAPACH DLA CZĘŚCI OGÓLNEJ -WSPÓLNEJ ORAZ CZĘŚCI INDYWIDUALNEJ		
ETAP I - STAN "0" - TERMIN REALIZACJI 04.06.2025r.	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
20,00% INWESTYCJI	- roboty przygotowawcze i wykopy - fundamenty z izolacjami - ściany fundamentowe - zasypka z ziemią piaszczystą + instalacja kanalizacyjna - wylewka betonowa – beton B-15	
ETAP II - STAN SUROWY OTWARTY REALIZACJA DO 31.07.2025r.	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
20,00% INWESTYCJI	- ściany konstrukcyjne parter i piętro - schody monolityczne - strop żelbetowy monolityczny parter i piętro - więźba dachowa - kominy systemowe - pokrycie dachowe (prace dekarские) - ściany działowe wewnętrzne	
ETAP III - STOLARKA OKIENNA I	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO

DRZWIOWA REALIZACJA DO 15.09.2025r. 10,00% INWESTYCJI		
	- stolarka okienna - montaż drzwi wejściowych zewnętrznych do budynków - brama garażowa	
ETAP IV - PRACE INSTALACYJNE, WEWNĘTRZNE –TYNKI I POSADZKI REALIZACJA DO 31.10.2025r. 20,00% INWESTYCJI	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
	- prace instalacyjne, elektryczne, hydrauliczne - tynki gipsowe wewnętrzne - posadzki betonowe	
ETAP V – PRACE INSTALACYJNE, ELEWACJE REALIZACJA DO 30.11.2025r. 20,00% INWESTYCJI	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
	- wykonanie przyłączy elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych - wykonanie elewacji z tynkiem strukturalnym	
ETAP VI – PRZYŁĄCZA, PRACE WYKOŃCZENIOWE ZAKOŃCZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH I UZYSKANIE ZGODY NA UŻYTKOWANIE REALIZACJA DO 20.12.2025r. 10,00% INWESTYCJI	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
	- roboty sanitarne, podłączenie do kanalizacji miejskiej - podłączenie instalacji gazowej	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Bez waloryzacji ceny	

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Wynikają z Ustawy Deweloperskiej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- b) niestawienia się nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy lub zawarcia Umowy Końcowej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy
- b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym na dzień podpisania Umowy,
- d) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
- e) nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Przedmiotu Umowy w terminie określonym w artykule 6.1 Umowy, przy czym w przypadkach, o których mowa w punkcie od a) do d) Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy, natomiast w przypadku, o którym mowa w punkcie e) Nabywca, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, wyznaczy Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

INNE INFORMACJE

W biurze sprzedaży w Legionowie ul. Słowackiego 37/112 istnieje możliwość zapoznania się przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z :

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią pozwolenia na budowę,
- 3) projektem architektoniczno-budowlanym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	8 723,00 zł/m2 przy cenie całościowej działki i lokalu 1 290 000,00 zł	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Technologia murowana, ławy fundamentowe monolityczne z betonu, ściany fundamentowe z bloczków betonowych ocieplone styropianem, ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych lub gazobetonowych, ocieplone styropianem oraz otynkowane, ściany wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych lub gazobetonowych, ściany działowe z pustaków lub gazobetonu, kominy systemowe, schody żelbetowe monolityczne, strop nad parterem żelbetowy ocieplony styropianem, strop nad piętrem żelbetowy ocieplony wełną Isover 0.39 30 cm, dach drewniany krokwiowy pokryty dachówką cementową, parapety zewnętrzne.
	Standard prac wykończeniowych budynku i terenu wokół niego, stanowiącego część wspólną nieruchomości	- ogrodzenie boczne - wygradzenia między budynkami ogrodzenie systemowe

	<i>liczba lokali w budynku</i>	<i>2 lokale w budynku</i>
	<i>liczba miejsc garażowych i postojowych</i>	<i>2 garaże w bryle budynku</i>
	<i>dostępne media w budynku</i>	<i>Gaz, prąd, szambo 10m3, woda studnia ujęcie wody własnej</i>
	<i>dostęp do drogi publicznej</i>	<i>Tak, od ul. Bliskiej</i>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek Nr. Lokalu I Kondygnacje 1 i 2 (lokal dwukondygnacyjny)	

OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ

Powierzchnia całkowita lokal nr. I -147,89m²

W tym:

Powierzchnia użytkowa -120,02m²

Powierzchnia gospodarcza (garaż, kotłownia) -27,87m²

PARTER :

Powierzchnia użytkowa -91,14m²

W tym:

Powierzchnia mieszkalna -63,27m²

Powierzchnia gospodarcza (garaż, kotłownia) -27,87m²

- 1- wiatrołap: 4,63m²
- 2- hol: 8,81m²
- 3- łazienka: 3,04m²
- 4- salon z jadalnią: 35m²
- 5- kuchnia: 11,79m²
- 6- garaż: 22,17m²
- 7- kotłownia: 5,70m²

PIĘTRO :

Powierzchnia użytkowa -56,75m²

W tym powierzchnia mieszkalna -56,75m²

- 9- hol: 4,67m²
- 10- sypialnia: 12,83m²
- 11- sypialnia: 12,83m²
- 12- garderoba: 4,50m²
- 13- sypialnia: 11,37m²
- 14- łazienka: 10,55m²

Powierzchnia całkowita lokal nr. II -147,89m²

W tym:

Powierzchnia użytkowa -120,02m²

Powierzchnia gospodarcza (garaż, kotłownia) -27,87m²

PARTER :

Powierzchnia użytkowa -91,14m²

W tym:

Powierzchnia mieszkalna -63,27m²

Powierzchnia gospodarcza (garaż, kotłownia) -27,87m²

- 8- wiatrołap: 4,63m²
- 9- hol: 8,81m²
- 10- łazienka: 3,04m²
- 11- salon z jadalnią: 35m²
- 12- kuchnia: 11,79m²
- 13- garaż: 22,17m²
- 14- kotłownia: 5,70m²

PIĘTRO :

Powierzchnia użytkowa -56,75m²

W tym powierzchnia mieszkalna -56,75m²

- 15- hol: 4,67m²
- 16- sypialnia: 12,83m²
- 17- sypialnia: 12,83m²
- 18- garderoba: 4,50m²
- 19- sypialnia: 11,37m²
- 20- łazienka: 10,55m²

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

ELEMENTY	Opis technologii i stanu robót przekazywanego Kupującemu do własnego wykończenia	Uwagi
1. KONSTRUKCJA	- ławy żelbetonowe z betonu C-20/25 - ściany fundamentowe – bloczek betonowy - ściany konstrukcyjne parteru – pustak ceramiczny gr. 25 cm - ściany działowe parteru – pustak ceramiczny gr. 12,5 cm - strop nad parterem – żelbetowy monolityczny z betonu B-25 - ściany konstrukcyjne piętro – pustak ceramiczny gr. 25 cm - ściany działowe piętra – pustak ceramiczny 12,5 cm - strop nad piętrem – żelbetowy monolityczny z betonu B-25 - schody żelbetowe monolityczne - komin zbiorczy prefabrykowany systemowy	

	- dach drewniany krokwiowo-płatwiowy kl. C22 (drewno zabezpieczone środkiem przeciw korozji biologicznej) - pokrycie dachu – dachówka betonowa Firmy Brass, celtycka	
2.	OKNA I DRZWI - Okna i drzwi balkonowe PCV 5 komorowe Firmy Aluplast lub Oknoplast trzyszybowe, kolor Woodec, szyby w stolarce okiennej o współczynniku przenikania ciepła $U_{max} \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, - drzwi wejściowe metalowe - kolor Woodec Firmy Wikend, - brama garażowa, - wyłaz dachowy.	
3.	IZOLACJE TERMICZNE - Ściany fundamentowe styropian ekstrudowany lub wodoodporny gr 12cm - ściany nadziemne: styropian – 15 cm (0,040 W/mK) - podłogi na gruncie: styropian od 15cm (0,040 W/mK) - strop: styropian 6cm (0,040 W/mK) -warstwa spadkowa betony - paroizolacja -papa termozgrzewalna na lepiku - papa termozgrzewalna	
4.	IZOLACJE PRZECIW-WILGOCIOWE -Izolacje poziome ścian: 2 x papa podkładowa na lepiku lub papa termozgrzewalna - izolacja pionowa ścian fundamentowych: abizol R+P lub dysperbit -strop: folia polietylenowa	
5.	ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE - posadzki betonowe (szlichty) gr. 4-7 cm - tynki wewnętrzne gipsowe maszynowe kategorii III. w łazienkach tzw. na ostro.	Wykonanie posadzek w lokalach nie obejmuje warstw wykończeniowych, tj. parkietów, paneli podłogowych, terrakot, gładzi gipsowych itp.
6.	ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE - tynk zewnętrzny cienkowarstwowy - rynny i rury spustowe PCV - parapety -wygrodzenie między budynkami	

7. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	- zakres prac obejmuje wykonanie instalacji - wykonanie instalacji ogrzewania podłogowego na całej powierzchni mieszkalnej oraz w garażu i kotłowni - instalacja kranu zewnętrznego x1	Zakres prac nie obejmuje grzejników
8. INSTALACJA KANALIZACYJNA	- piony i poziomy (odpływy) z rur i kształtek PCV tzw. jeden odpływ na każdą łazienkę i kuchnię - odpowietrzenie pionów poprzez wyprowadzenie na zewnątrz budynku zaworu napowietrzającego – odpowietrzającego - przyłącze kanalizacyjne (szambo 6 m3)	Będą przygotowane miejsca do wykonania podejść pod odpływy kanalizacyjne zlokalizowane na pionach oraz te, które wymagają ułożenia w warstwach podłogowych.
9. INSTALACJA WODNA	- piony i poziomy, tzw. podejście w kuchni i w łazienkach - punkt odbioru	Punkty odbioru wody zimnej i ciepłej zakończone będą korkami
10. INSTALACJA GAZOWA	- instalacja obejmuje piony i poziomy do punktu odbioru w kotłowni. - Przyłącze gazowe od sieci do ogrodzenia i od ogrodzenia do budynku z rury stalowej lub PE*. - Skrzynka pomiarowa z licznikiem - Zakres prac obejmuje wykonanie czynności formalno-prawnych związanych z oddaniem instalacji do użytkowania	

11. INSTALACJA ELEKTRYCZNA	- rozdzielnia wewnętrzna - uziemienie bez instalacji odgromowej na dachu - podejście do kuchni elektrycznej - przyłącze do sieci i ogrodzenia i od ogrodzenia do budynku - jako standard deweloperski przyjmuje się 50 tzw. punktów elektrycznych wskazanych przez Kupującego w ramach aranżacji pomieszczeń - standard deweloperski przewiduje 1 punkty instalacji TV-SAT	Zakres prac nie obejmuje wykonania instalacji elektrycznej poza budynkiem, takiej jak: oświetlenie ogrodu, domu, terenu działki itp.
12. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	* wygrodzenia między budynkami * brama i furtka stalowa bez drobnowymiarowych elementów ozdobnych * teren uporządkowany i wstępnie wyprofilowany, podłoże piaskowe * podjazd wyłożony kostką brukową tak jak w zagospodarowaniu	Teren bez warstw wierzchnich, tj. gliny i humusu
13. ROBOTY I ELEMENTY NIE OBJĘTE ZAKRESEM UMOWY	Standard deweloperski nie obejmuje: - umowy wodno – kanalizacyjnej, instalacji niskoprądowych i gazowych - wentylatorów na kanałach wentylacyjnych - instalacji oczyszczania (uzdatniania wody) - ław i stopni kominowych na dachu - instalacji elektrycznej podgrzewania wjazdu i chodnika - wykonania dodatkowych otworów okiennych - przyłączy telekomunikacyjnych (poza wymienionymi w pkt. 11) - kominka - anten telewizyjnych i internetowych - okładzin podłogowych i ściennych, takich jak glazura, terakota, gres, panele podłogowe, parkiet i innych okładzin tego typu - drzwi wewnętrznych (dostawy i montażu) - elementów zagospodarowania zieleni, sadzenia drzew, krzewów, siania trawy, itp. - białego montażu, - gniazdko, kontakty, uzbrojenie alarmu - wiaty śmietnikowej	

--	--	--

Załączniki:

1. *Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego*
2. *Wzór umowy deweloperskiej.*

*Kwituję odbiór prospektu informującego
Przedsięwzięcia Deweloperskiego „**Rezydencja Bliska**”
Jabłonna, ul. Bliska 31 Lokal*

KUPUJĄCY

.....

DEVELOPER

.....

Data i podpis