

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@sunnyhousesesc.pl
Nr faksu	
Adres strony Internetowej Dewelopera	Sunnyhousesesc.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

<p>1) Rezydencja Polna Apartamenty Lokale mieszkalne 80-110 m²</p> <p>2) Łajski „Rezydencja Serdeczna” etap I Domy jednorodzinne 110-120 m²</p> <p>3) Łajski „Rezydencja Serdeczna” etap II Domy jednorodzinne 100 m²</p> <p>4) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap I Domy jednorodzinne dwulokalne 150 m²</p> <p>5) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap II Domy jednorodzinne dwulokalne 100 m²</p> <p>6) Wieliszew „Rezydencja Podgórna” etap III Domy jednorodzinne dwulokalne 112 m²</p> <p>7) Stanisławów Drugi „Rezydencja Wolska” Domy jednorodzinne dwulokalne 112 m²</p> <p>8) Jabłonna „Rezydencja Bliska” Domy jednorodzinne dwulokalne 147,89 m²</p>

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

Adres	05-110 Jabłonna ul. Bliska 31/1
Data rozpoczęcia	23.05.2025r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.12.2025r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU**

Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	05-110 Jabłonna ul. Zakole 38, Działka ewidencyjna 4153 obręb 0001 Jabłonna	
Nr księgi wieczystej	WA1L/00093507/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	Przeznaczenie w planie	Sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki ewidencyjne są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę szeregową.
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 2,5 kondygnacje- 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
	Dopuszczalny procent zabudowy	Ustalony procent zabudowy działki wynosi 60%.

<p>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.</p>	<p>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.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 1593/25 z dnia 30.12.2025r. Wydane przez Starostę Legionowskiego.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 07.01.26r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30 08.26r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W terminie 30 dni licząc od dnia odbioru lokalu, lecz nie później niż do dnia: 30.12.2026r.	
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 Wyszku.		

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO W ETAPACH DLA CZĘŚCI OGÓLNEJ -WSPÓLNEJ ORAZ CZĘŚCI INDYWIDUALNEJ		
	UKOŃCZONO	NIE UKOŃCZONO
ETAP I - STAN "0" - TERMIN REALIZACJI 28.02.2026r. 20,00% INWESTYCJI		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 30.04.2026r. 20,00% INWESTYCJI		
	<ul style="list-style-type: none"> - ściany konstrukcyjne parter i piętro - schody monolityczne - strop żelbetowy monolityczny parter i piętro - więźba dachowa - kominy systemowe - pokrycie dachowe (prace dekarские) - ściany działowe wewnętrzne 	

<p>ETAP III - STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA REALIZACJA DO 30.05.2026r.</p> <p>10,00% INWESTYCJI</p>	<p>UKOŃCZONO</p>	<p>NIE UKOŃCZONO</p>
<p>ETAP IV - PRACE INSTALACYJNE, WEWNĘTRZNE –TYNKI I POSADZKI REALIZACJA DO 30.06.2024r.</p> <p>20,00% INWESTYCJI</p>	<p>UKOŃCZONO</p>	<p>NIE UKOŃCZONO</p>
<p>ETAP V – PRACE INSTALACYJNE, ELEWACJE, PRZYŁĄCZA, PRACE WYKOŃCZENIOWE, ZAKOŃCZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH I UZYSKANIE ZGODY NA UŻYTKOWANIE REALIZACJA DO 30.08.2026r.</p> <p>30,00% INWESTYCJI</p>	<p>UKOŃCZONO</p>	<p>NIE UKOŃCZONO</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Bez waloryzacji ceny</p>	

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

<p>Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</p>	<p>Lokal I 9 526,00 zł/m² przy cenie całościowej działki i lokalu 849 000,00 zł Lokal II 8 530,00 zł/m² przy cenie całościowej działki i lokalu 750 000,00 zł</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej</p>	<p>Liczba kondygnacji</p> <p>Technologia wykonania</p>	<p>2</p> <p>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.</p>

	<i>Standard prac wykończeniowych budynku i terenu wokół niego, stanowiącego część wspólną nieruchomości</i>	- ogrodzenie boczne - wygradzenia między budynkami ogrodzenie systemowe
	<i>liczba lokali w budynku</i>	2 lokale w budynku
	<i>liczba miejsc garażowych i postojowych</i>	2 miejsca postojowe w bryle budynku
	<i>dostępne media w budynku</i>	prąd, szambo, woda wodociąg
	<i>dostęp do drogi publicznej</i>	Tak, od ul. Zakole

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych

*Budynek 1
Nr. Lokalu I / II
Kondygnacje 1 i 2 (lokal dwukondygnacyjny)*

OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ

Budynek nr. 1

Powierzchnia lokalu nr. I - 89,12m²

Powierzchnia działki - 260m²

PARTER :

Powierzchnia użytkowa 45,10 -m²

- 1.1 korytarz: 8,35m²
- 1.2 wc: 1,76m²
- 1.3 kuchnia: 5,36m²
- 1.4 salon: 29,63m²

PIĘTRO :

Powierzchnia użytkowa -44,02m²

- 1.5 korytarz: 5,59m²
- 1.6 pokój: 9,26m²
- 1.7 pom. techniczne: 2,36m²
- 1.8 łazienka: 4,07m²
- 1.9 sypialnia: 13,60m²
- 1.10 pokój: 9,14m²

Powierzchnia lokal nr. II -87,93m²

Powierzchnia działki -90m²

PARTER :

Powierzchnia użytkowa – 42,08m²

2.1 korytarz: 10,89m²

2.2 wc: 1,61m²

2.3 kuchnia: 6,96m²

2.4 salon: 22,62m²

PIĘTRO :

Powierzchnia użytkowa -45,85m²

2.5 korytarz: 5,23m²

2.6 łazienka: 5,68m²

2.7 sypialnia: 9,37m²

2.8 pom. techniczne: 4,08m²

2.9 pokój: 13,69m²

2.10 pokój: 7,80m²

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

ELEMENTY	Opis technologii i stanu robót przekazywanego Kupującemu do własnego wykończenia	Uwagi
1. KONSTRUKCJA	<ul style="list-style-type: none">- 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 krokfiowo-płatwiowy kl. C22 (drewno zabezpieczone środkiem przeciw korozji biologicznej)- pokrycie dachu – dachówka betonowa Firmy Brass, certyfika	

<p>2.</p> <p>OKNA I DRZWI</p>	<p>- Okna i drzwi balkonowe PCV 5 komorowe Firmy Aluplast lub Oknoplast trzyszybowe, okna z zewnątrz kolor Antracyt, od środka kolor Biały, drzwi kolor Antracyt</p> <p>szyby w stolarni okiennej o współczynniku przenikania ciepła $U_{max} \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$,</p> <p>- drzwi wejściowe metalowe – kolor Antracyt</p> <p>- wyłaz dachowy.</p>	
<p>3.</p> <p>IZOLACJE TERMICZNE</p>	<p>- Ściany fundamentowe styropian ekstrudowany lub wodoodporny gr 12cm</p> <p>- ściany nadziemia: styropian – 15 cm (0,040 W/mK)</p> <p>- podłogi na gruncie: styropian od 15cm (0,040 W/mK)</p> <p>- strop: styropian 6cm (0,040 W/mK)</p> <p>-warstwa spadkowa betony</p> <p>- paroizolacja</p> <p>-papa termozgrzewalna na lepiku</p> <p>- papa termozgrzewalna</p>	
<p>4.</p> <p>IZOLACJE PRZECIW-WILGOCIOWE</p>	<p>-Izolacje poziome ścian: 2 x papa podkładowa na lepiku lub papa termozgrzewalna</p> <p>- izolacja pionowa ścian fundamentowych: abizol R+P lub dysperbit</p> <p>-strop: folia polietylenowa</p>	
<p>5.</p> <p>ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE</p>	<p>- posadzki betonowe (szlichty) gr. 4-7 cm</p> <p>- tynki wewnętrzne gipsowe maszynowe kategorii III. w łazienkach tzw. na ostro.</p>	<p>Wykonanie posadzek w lokalach nie obejmuje warstw wykończeniowych, tj. parkietów, paneli podłogowych, terrakot, gładzi gipsowych itp.</p>
<p>6.</p> <p>ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE</p>	<p>- tynk zewnętrzny cienkowarstwowy</p> <p>- rynny i rury spustowe PCV</p> <p>- parapety</p> <p>-wygodzenie między budynkami (tylko ogród)</p>	

<p>7.</p> <p>INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zakres prac obejmuje wykonanie instalacji - wykonanie instalacji ogrzewania podłogowego na całej powierzchni mieszkalnej - instalacja kranu zewnętrznego x1 	<p>Zakres prac nie obejmuje grzejników</p>
<p>8.</p> <p>INSTALACJA KANALIZACYJNA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<p>Będą przygotowane miejsca do wykonania podejść pod odpływy kanalizacyjne zlokalizowane na pionach oraz te, które wymagają ułożenia w warstwach podłogowych.</p>
<p>9.</p> <p>INSTALACJA WODNA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - piony i poziomy, tzw. podejście w kuchni i w łazienkach - punkt odbioru 	<p>Punkty odbioru wody zimnej i ciepłej zakończone będą korkami</p>
<p>10.</p> <p>INSTALACJA OGRZEWANIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - instalacja do podłączenia pompy ciepła - pompa ciepła 	

<p>11.</p> <p>INSTALACJA ELEKTRYCZNA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Zakres prac nie obejmuje wykonania instalacji elektrycznej poza budynkiem, takiej jak: oświetlenie ogrodu, domu, terenu działki itp.</p>
<p>12.</p> <p>ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wygrodzienia między budynkami (tylko ogród) - teren uporządkowany i wstępnie wyprofilowany, podłoże piaskowe - podjazd wyłożony kostką brukową tak jak w zagospodarowaniu 	<p>Teren bez warstw wierzchnich, tj. gliny i humusu</p>
<p>13.</p> <p>ROBOTY I ELEMENTY NIE OBJĘTE ZAKRESEM UMOWY</p>	<p>Standard deweloperski nie obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - gniazdka, kontakty, uzbrojenie alarmu - wiaty śmietnikowej 	

Załączniki:

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

Kwituję odbiór prospektu informującego
Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Rezydencja Zakole”
Jabłonna, ul. Zakole 38 Budynek 1 Lokal

KUPUJĄCY

.....

DEVELOPER

.....

Data i podpis