



PROSPEKT INFORMACYJNY

SUN HOUSE

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

08.03.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SUN HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0001012145	
Adres	75-900 KOSZALIN, UL.PROMOWA 53 (adres siedziby przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 669 257 02 82	(REGON) 524108370
Nr telefonu	+48 791 353 364/ +48 695 197 127 tel. kom.	
Adres poczty elektronicznej	pawelslabski@gmail.com , biuro@ilhouse.pl	
Nr faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.magicmoments-ustronie.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Spółka SUN HOUSE Sp. z o.o. działa od 05 stycznia 2023 roku i obecnie realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w obrębie Ustronie Morskie na działce 193/7 w gminie Ustronie Morskie.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje następujące usługi i działania przedsiębiorstwa:

- wybudowanie 1 budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego wolnostojącego i 24 miejsc postojowych dla aut osobowych;
- zagospodarowanie terenu działki 193/7 na których powstanie ww. budynek;
- wykonanie drogi dojazdowej do ww. budynku na działce 193/3;
- wykonanie niezbędnej infrastruktury – instalacji: wodociągowych, kanalizacyjnych, c.o. i ciepłej wody użytkowej, elektrycznych;

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Sun House Sp. z o.o., Obręb 029 [320807_2.0029.193/7] Ustronie Morskie, działka 193/7, nieruchomość położona po zachodniej stronie ulicy Osiedlowej, około 200 metrów na południe od ulicy Górnej.	
Nr księgi wieczystej	KO1L/00029723/8	
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	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Brak istniejących obiektów generujących uciążliwości na terenach sąsiednich (jak wynika z MPZP tereny te przeznaczone są pod zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej). Tereny te chronione są zasadami określonymi dla nieruchomości położonych w OChK „Koszaliński Pas Nadmorski”, zasadami określonymi dla nieruchomości położonych w strefie ochrony archeologicznej VIII, jak i zasadami określonymi dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIV/306/2010 z 2010-11-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 135 z dnia 2010-12-30, poz. 2707.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan odbudowy	https://ustroniemorskie.e-mapa.net/ UCHWAŁA NR X X XII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Dotycząca Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 2021-05-13, poz. 2091 wraz z późniejszymi zmianami. Decyzja Komisji Europejskiej 2013/741/UE z dnia 3 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia ósmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE L z 23.01.2015). Dotyczy Obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzckiego Pasa Nadmorskiego . USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ogłoszona w Dzienniku Ustaw Dz. U. 2003 Nr 162 poz. 1568
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej usługowej – 24UTM.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Parametr nie został określony
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Parametr nie został określony
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono na poziomie 40%. Projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 26,43%.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalną wysokość zabudowy ustalono na wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym. Wysokość dla budynków garażowych i gospodarczych ustalono do 2 kondygnacji nadziemnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 30%. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 39,49%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 budynku; b) 1 miejsce na 50m ² pow. użytkowej zabudowy usług handlu; c) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii. Zaprojektowano 24 miejsca postojowe, w tym 2 miejsca postojowe dla samochodów, którymi poruszają się osoby z niepełnosprawnością.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 14. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt. 5-14.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 17. Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 17. Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	Tereny te przeznaczone są pod: a) zabudowę usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej usługowej – UTM/UM; b) tereny zieleni urządzonej - 3ZP.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Parametr nie został określony
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Parametr nie został określony
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla: a) UTM/UM - maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono na poziomie 40%. Nie ustalono minimalnej intensywności zabudowy. b) 3ZP - określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt.4 – tabela w części 3ZP.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla: a) UTM/UM - maksymalną wysokość zabudowy ustalono na wysokości 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu użytkowym. Wysokość dla budynków garażowych i gospodarczych ustalono do 2 kondygnacji nadziemnych; b) 3ZP - określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt.4 – tabela w części 3ZP.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla: a)UTM/UM - Minimalnie 30%. b)3ZP - określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt.4 – tabela w części 3ZP.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla: a)UTM/UM: a1)2 miejsca(w tym garaż) dla 1 budynku; a2)1 miejsce na 50m ² pow. użytkowej zabudowy usług handlu; a3)1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii b)3ZP - określone w Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd. do Prospektu Informacyjnego w § 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w pkt.4 – tabela w części 3ZP.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym nie zdecydowano i nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy w zakresie inwestycji celu publicznego.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wypis z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, określone w § 10. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Wypis z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, określone w§ 10. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego pkt. 1 i pkt. 2.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, określone w§ 10. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego pkt. 3 i pkt.4.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Wypisie z Uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, określone w§ 10. Ustalenia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego pkt. 2.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	<u>tak</u>	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<u>tak</u>	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<u>tak</u>	<u>Nie</u>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ozn. B.6740.00061.2024 Decyzja nr 00188/2024 wydana przez Starostę Kołobrzeskiego dnia 18 kwietnia 2024.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.	31.12.2026	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace planowane są w 5 etapach dla tego budynku mieszkalno-usługowego. Rozpoczęcie prac: czerwiec 2024 Zakończenie prac: 30 czerwiec 2026.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		Powierzchnia użytkowa jest obliczana zgodnie z przepisami R 2020 oraz normy PN-ISO 9836 w najnowszej wersji opublikowanej w języku polskim na dzień złożenia wniosku (obecnie jest to PN-ISO 9836:2022-07).
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, pożyczki właścicielskie dewelopera, zadatki nabywców, możliwość zewnętrznego finansowania.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Białogardzie
Środki ochrony nabywców	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Zasady funkcjonowania Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego są zgodne z Ustawą z dnia 30 czerwca 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym i są opisane w zawartej przez Sun House Sp. z o.o. umowie otwarcia i prowadzenia otwartego	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	mieszkaniowego rachunku powierniczego zBankiem Spółdzielczym z siedzibą w Białogardzie. 2. Deweloper oświadcza, że koszty prowadzenia niżej wskazanego rachunku obciążają Sun House Sp. z o.o. 3. Deweloper oświadcza, że dla Nabywcy otwarty został przez wyżej wymieniony Bank rachunek bankowy o numerze, na który Nabywca dokonywać będzie wpłat.																																
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białogardzie																																
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Etap robót data wykonania</th><th>zaawansowanie robót</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td><td>21,05%</td></tr> <tr> <td>31.05.2024</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Zakup działki, opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę.</td></tr> <tr> <td>II</td><td>20,00%</td></tr> <tr> <td>31.12.2024</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Wykonanie: stanu zerowego budynku, robót przygotowawczych, fundamentów, izolacji fundamentów. Następnie wykonanie: stanu surowego budynku: ściany konstrukcyjne parteru, stropu nad parterem, ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, ściany konstrukcyjne II piętra i 60% stropu nad II piętrzem, rozpoczęcie prac na ścianami konstrukcyjnymi poddasza, więźby dachowej 24%.</td></tr> <tr> <td>III</td><td>25,00%</td></tr> <tr> <td>30.09.2025</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Zamknięcie stan surowego i rozpoczęcie wykończenia budynku, wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz ścianek działowych. Wykonanie ponad 60% tynków i izolacji i podłoża pod posadzki . Rozpoczęcia prac przy posadzkach klatek schodowych i korytarzy -14% oraz przy instalacji windy - 30%. Rozpoczęcie prac przy elewacji: 50% izolacji i okładzin balkonów, 60% prac elewacyjnych i 29% balustrad balkonów.</td></tr> <tr> <td>IV</td><td>20,00%</td></tr> <tr> <td>31.01.2026</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Zakończenie wszystkich prac przy wykończeniu budynku, zainstalowanie windy. Zakończenie wszystkich prac przy elewacji budynku. Rozpoczęcia prac zewnętrznych: niwelacja terenu, wykonanie 61% prac przy parkingach, placach i chodnikach. Jednoczesne wykonanie 59% instalacji sanitarnych, rozpoczęcie prac przy kotłowni gazowej 15%, wykonanie po 33% instalacji elektrycznej i niskoprądowej.</td></tr> <tr> <td>V</td><td>13,95%</td></tr> <tr> <td>30.06.2026</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Zakończenie wykonania instalacji sanitarnych, elektrycznych, niskoprądowych i gazowych, zakończenie prac zewnętrznych: parkingi, place i chodniki, zieleni i oświetlenie zewnętrzne, hydraulika i kanalizacja zewnętrzna i zakończenie prac nad naziemną instalacją fotowoltaiczną.</td></tr> </tbody> </table>	Etap robót data wykonania	zaawansowanie robót	I	21,05%	31.05.2024		Zakup działki, opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę.		II	20,00%	31.12.2024		Wykonanie: stanu zerowego budynku, robót przygotowawczych, fundamentów, izolacji fundamentów. Następnie wykonanie: stanu surowego budynku: ściany konstrukcyjne parteru, stropu nad parterem, ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, ściany konstrukcyjne II piętra i 60% stropu nad II piętrzem, rozpoczęcie prac na ścianami konstrukcyjnymi poddasza, więźby dachowej 24%.		III	25,00%	30.09.2025		Zamknięcie stan surowego i rozpoczęcie wykończenia budynku, wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz ścianek działowych. Wykonanie ponad 60% tynków i izolacji i podłoża pod posadzki . Rozpoczęcia prac przy posadzkach klatek schodowych i korytarzy -14% oraz przy instalacji windy - 30%. Rozpoczęcie prac przy elewacji: 50% izolacji i okładzin balkonów, 60% prac elewacyjnych i 29% balustrad balkonów.		IV	20,00%	31.01.2026		Zakończenie wszystkich prac przy wykończeniu budynku, zainstalowanie windy. Zakończenie wszystkich prac przy elewacji budynku. Rozpoczęcia prac zewnętrznych: niwelacja terenu, wykonanie 61% prac przy parkingach, placach i chodnikach. Jednoczesne wykonanie 59% instalacji sanitarnych, rozpoczęcie prac przy kotłowni gazowej 15%, wykonanie po 33% instalacji elektrycznej i niskoprądowej.		V	13,95%	30.06.2026		Zakończenie wykonania instalacji sanitarnych, elektrycznych, niskoprądowych i gazowych, zakończenie prac zewnętrznych: parkingi, place i chodniki, zieleni i oświetlenie zewnętrzne, hydraulika i kanalizacja zewnętrzna i zakończenie prac nad naziemną instalacją fotowoltaiczną.	
Etap robót data wykonania	zaawansowanie robót																																
I	21,05%																																
31.05.2024																																	
Zakup działki, opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę.																																	
II	20,00%																																
31.12.2024																																	
Wykonanie: stanu zerowego budynku, robót przygotowawczych, fundamentów, izolacji fundamentów. Następnie wykonanie: stanu surowego budynku: ściany konstrukcyjne parteru, stropu nad parterem, ściany konstrukcyjne I piętra, strop nad I piętrzem, ściany konstrukcyjne II piętra i 60% stropu nad II piętrzem, rozpoczęcie prac na ścianami konstrukcyjnymi poddasza, więźby dachowej 24%.																																	
III	25,00%																																
30.09.2025																																	
Zamknięcie stan surowego i rozpoczęcie wykończenia budynku, wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz ścianek działowych. Wykonanie ponad 60% tynków i izolacji i podłoża pod posadzki . Rozpoczęcia prac przy posadzkach klatek schodowych i korytarzy -14% oraz przy instalacji windy - 30%. Rozpoczęcie prac przy elewacji: 50% izolacji i okładzin balkonów, 60% prac elewacyjnych i 29% balustrad balkonów.																																	
IV	20,00%																																
31.01.2026																																	
Zakończenie wszystkich prac przy wykończeniu budynku, zainstalowanie windy. Zakończenie wszystkich prac przy elewacji budynku. Rozpoczęcia prac zewnętrznych: niwelacja terenu, wykonanie 61% prac przy parkingach, placach i chodnikach. Jednoczesne wykonanie 59% instalacji sanitarnych, rozpoczęcie prac przy kotłowni gazowej 15%, wykonanie po 33% instalacji elektrycznej i niskoprądowej.																																	
V	13,95%																																
30.06.2026																																	
Zakończenie wykonania instalacji sanitarnych, elektrycznych, niskoprądowych i gazowych, zakończenie prac zewnętrznych: parkingi, place i chodniki, zieleni i oświetlenie zewnętrzne, hydraulika i kanalizacja zewnętrzna i zakończenie prac nad naziemną instalacją fotowoltaiczną.																																	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena uzgodniona w umowie deweloperskiej jest ceną stałą i może ulec zmianie wyłącznie w następujących sytuacjach: - w przypadku zmiany mających zastosowanie stawek podatku VAT; - w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu użytkowego lub																																

	mieszkalnego.
--	---------------

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy: 1.1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36, 1.2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 1.3) jeżeli Spółka SUN HOUSE Sp. z o.o. nie doręczyła Nabywcom, zgodnie z treścią art. 21 i art. 22 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, 1.4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego, 1.5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik Ustawy, 1.6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 1.7) w przypadku, jeżeli SUN HOUSE Sp. z o.o. nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art.10 ust. 1 Ustawy, 1.8) w przypadku, gdy SUN HOUSE Sp. z o.o. nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art.25. ust.1 pkt. 1 lub 2, 1.9) w przypadku niewykonania przez SUN HOUSE Sp. z o.o. obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, 1.10) w przypadku nieusunięcia przez SUN HOUSE Sp. z o.o. wady istotnej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11, 1.11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15, 1.12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. Stosownie do treści art. 43 ust. 7 Ustawy Spółka SUN HOUSE Sp. z o.o. ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej
--	---

	w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3. Stosownie do treści art. 43 ust. 8 Ustawy Spółka SUN HOUSE Sp. z o.o. ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu (Umowa Sprzedaży), pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcom wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. 4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w pkt 2 i 3 Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi - w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy - zgodę na wykreślenie jego praw i roszczeń ujawnionych na podstawie umowy deweloperskiej w księdze wieczystej o numerze KO1L/00029723/8, wyrażoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 5. W każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę jest skuteczne, jeżeli oświadczenie o odstąpieniu zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie umowy deweloperskiej w przedmiotowej księdze wieczystej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokali użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białogardzie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Białogardzie,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art.24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunków gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Białogardzie korzysta także z następujących znaków towarowych:



Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt. 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4. ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz o przymusowej restrukturyzacji.

Wszystkie powyższe informacje dostępne są w siedzibie Spółki SUN HOUSE Sp. z o.o. w Koszalinie pod adresem: ul. Promowa 53, telefon kom. +48 791 353 364