



**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „PRZYSTAŃ SOBIESZEWO ATAL”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 15.05.2025 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000262397.	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn. 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 1) ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 2) ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk. 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk.	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	siedziba: (+48) 33 857 59 01; filia Gdańsk: (+48) 58 766 74 04	
Adres poczty elektronicznej	siedziba: sekretariat@atal.pl; filia Gdańsk: gdansk@atal.pl	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.atal.pl	

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



Strona | 2

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Gdańsk, ul. Starowiejska, inwestycja pod nazwą: „Przystań Letnica III”
Data rozpoczęcia	07.10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Kraków, ul. Półłanki 33F, 33FA, 33FB oraz 33G-33GP, inwestycja pod nazwą: „Skwer Harmonia”
Data rozpoczęcia	15.09.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.12.2024 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Wrocław, ul. Opoczyńska 45, 45a, 47, 47a, 49, 49a, 51, 51a, 53, 53a, inwestycja pod nazwą: „Na Opoczyńskiej”
Data rozpoczęcia	25.02.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.05.2025 r.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



Strona | 3

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Gdańsk, ul. Narcyzowa 14, 14A – 14F, 16, 16A – 16F, działki ewidencyjne nr: 76/5, 76/2 oraz 117/218, obręb 0141, Komary.
Numer księgi wieczystej	GD1G/00163953/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV wymienionej wyżej księgi wieczystej jest wolny od wpisów i wzmianek.
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	1. Zabudowania rolnicze położone przy ul. Kwiatowej w Gdańsku; 2. Stajnia konna „Neptun Star”; 3. Warsztat samochodowy Auto Naprawa "u Bodzia", Bogusław Krawczykowski; 4. Użytki rolne w południowej części Wyspy Sobieszewskiej; 5. Zbiornik wodny „Kazimierz”; 6. Camping 69 "Orlinek”; 7. Kąpielisko Morskie Gdańsk Orle; 8. Droga wojewódzka nr 501 (ul. Turystyczna).

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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym podjęto Uchwałę LXXV/1912/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska. Na dzień sporządzenia prospektu plan ogólny nie został uchwalony. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. <u>Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań:</u> 1. Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w części (Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Gdańska). 2. Linki do portalu, na którym zamieszczone są uchwały dot. Studium: a) https://bip.brg.gda.pl/attachments/article/685/uchwala-wraz-z-uzasadnieniem.pdf b) https://baw.bip.gdansk.pl/UrzedMiejskiwGdansk/document/538916/Uchwa%C5%82a-XII_218_19 3. Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://www.brg.gda.pl/doc/studium-brg-gdansk-2018.pdf
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XV/483/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej (Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Gdańska) UWAGA! Na wyżej wymienionym terenie przystąpiono także do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu: Uchwała nr XXIII/606/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.



	Inne ⁴	1. Uchwała nr 568/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2022 r. poz. 328); 2. Uchwała nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2018 r. z późn. zm.); • uchylona w części wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 20 marca 2024 roku, sygn. akt II SA/Gd 521/20 (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2024 r. poz. 3743) w odniesieniu do niektórych postanowień dotyczących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych obowiązujących na obszarze oznaczonym symbolem S2; • w odniesieniu do której wyrokiem NSA z dnia 20 kwietnia 2024 roku sygn. akt II OSK 1951/19 (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2024 r. poz. 3115) stwierdzono nieważność w części dotyczącej tablic reklamowych i urządzeń reklamowych istniejących w dacie wejścia w życie uchwały wniesionych na podstawie zgody budowlanej.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka znajduje się na terenie oznaczonym numerem 101-31 co oznacza, że: - Preferowaną funkcją jest - mieszkalnictwo z usługami, przy czym dopuszczalne proporcje zabudowy wynoszą max. 100% dla zabudowy usługowej, max. 100% dla zabudowy mieszkaniowej; - Funkcją niepożądaną jest – zabudowa wielorodzinna; - Funkcjami istniejącymi niemieszczącymi się w zakresie funkcji dopuszczalnych w strefie są – nieużytki, zieleń, pastwiska.
	Maksymalna intensywność zabudowy	- max. 0,5 dla mieszkalnictwa - max. 0,9 dla usług

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 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 i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE USTALONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- max. 50% dla mieszkalnictwa - max. 70% dla usług
	Maksymalna wysokość zabudowy	- max 11,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- ok. 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla zabudowy mieszkaniowej - 2 stanowiska na działce - dla zabudowy usługowej - 1,5 stanowiska na 100 m2 powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- Ekologiczne źródło ciepła - Ochrona wartościowego drzewostanu - Teren w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE USTALONO
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- Teren w strefie ochrony archeologicznej - wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym - Ochronie podlegają obiekty o walorach kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Zakres ochrony: zasada kompozycji bryłowej, forma dachu, gabaryty, detale
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających	NIE USTALONO



	ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- Drogi - dojazd od ulicy 230-81; 221-83 - Dopuszcza się trasowanie ciągów pieszo-jezdnych (min. 4,5 m); dróg dojazdowych o min. szerokości linii rozgr. - 9,0 m z podłączeniem do ul. Kwiatowej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- Woda - z istniejącego wodociągu komunalnego - Elektryczność - zasilanie z istniejącej słupowej stacji transf. 15/0,4 kV T-16515, docelowo z projektowanych wewnętrznych stacji transf. T-14 (na obszarze 99-13), T-15 (na obszarze 101-31) - Gaz - butlowy - Ogrzewanie - z indywidualnych kotłowni - z wytłaczaniem paliw stałych - Ścieki san. - do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej - Wody opadowe - zagospodarować na własnym terenie lub odprowadzić do najbliższego rowu melioracyjnego - Utylizacja odpadów stałych - wywóz na miejskie wysypisko odpadów
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	Cały obszar 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze objętym ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej. Wskazany MPZP przewiduje dla przedmiotowego obszaru następujące przeznaczenia: 95-61 – Zieleń leśna, las ochronny, glebochronny 99-13 – Rolnictwo 101-31: - Preferowaną funkcją jest – mieszkalnictwo z usługami, przy czym dopuszczalne proporcje zabudowy wynoszą max. 100% dla zabudowy usługowej, max. 100% dla zabudowy mieszkaniowej; - Funkcją niepożądaną jest – zabudowa wielorodzinna; - Funkcjami istniejącymi niemieszczącymi się w zakresie funkcji dopuszczalnych w strefie są – nieużytki, zieleń, pastwiska 102-23 – Zabudowa mieszkaniowa 103-22 – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza 104-62 – Zieleń parkowa 105-22 – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza 106-22 – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza

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



		108-22 – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza 230-81 – Ulice dojazdowe D 1/2: Kwiatowa, Narcyzowa, Lazurowa i inne wg. rysunku planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	95-61 – nie ustalono 99-13 – max. 0,05 101-31: - max. 0,5 dla mieszkalnictwa - max. 0,9 dla usług 102-23 – max. 0,5 103-22 – max. 0,4 104-62 – nie ustalono 105-22 – max. 0,4 106-22 – max. 0,4 108-22 – max. 0,4 230-81 – nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE USTALONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	95-61 – nie ustalono 99-13 – nie ustalono 101-31: - max. 50% dla mieszkalnictwa - max. 70% dla usług 102-23 – max. 30% 103-22 – max. 30% 104-62 – nie ustalono 105-22 – max. 30% 106-22 – max. 30% 108-22 – max. 30% 230-81 – nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	95-61 – nie ustalono 99-13 – max. 10,0 m 101-31 – max 11,0 m 102-23 – max. 11,0 do kalenicy głównej 103-22 – max. 11,0 m do kalenicy 104-62 – nie ustalono 105-22 – max. 11,0 m 106-22 – max. 11,0 m 108-22 – max. 11,0 m 230-81 – nie dotyczy



	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	95-61 – nie ustalono 99-13 – nie ustalono 101-31 – ok. 30% 102-23 – nie ustalono 103-22 – nie ustalono 104-62 – nie ustalono 105-22 – nie ustalono 106-22 – nie ustalono 108-22 – nie ustalono 230-81 – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	95-61 – nie ustalono 99-13 – nie ustalono 101-31: - dla zabudowy mieszkaniowej - 2 stanowiska na działce - dla zabudowy usługowej - 1,5 stanowiska na 100 m2 powierzchni użytkowej 102-23: - dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe w obrębie działki - dla zabudowy małymi domami mieszkaniowymi – 1 miejsce na mieszkanie 103-22 – 2 miejsca postojowe na działce 104-62 – nie ustalono 105-22 – 2 miejsca postojowe na działce 106-22 – 2 miejsca postojowe na działce 108-22 – 2 miejsca postojowe na działce 230-81 – nie ustalono
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 – NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY



	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Na analizowanym obszarze obowiązują następujące plany miejscowe: 1. Uchwała nr XXVII/304/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 14 grudnia 1995 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 3 z dnia 10 stycznia 2000 roku poz. 6); 2. Uchwała nr XLII/1196/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wieniec, Komary w rejonie ulic Begoniowej i Trałowej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 22 z dnia 16 lutego 2010 roku poz. 400); 3. Uchwałą nr XLVII/1295/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – Orle rejon ul. Lazurkowej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy

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.



	Województwa Pomorskiego nr 78 z dnia 31 maja 2010 roku poz. 1378) 4. Uchwała nr LII/1772/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Lazurkowej na Wyspie Sobieszewskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 107 z dnia 23 października 2006 roku poz. 107 z późn. zm.) 5. Uchwała nr L/1479/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanałem Młynówka a ulicą Przeglasińską w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2018 roku poz. 1735). W planach tych można znaleźć następujące informacje: Ad. 1 - dopuszcza się zmiany w zakresie systemów w zakresie zapotrzebowania w media i obsługi terenów oraz obiektów przez infrastrukturę techniczną, a także systemów wytwarzania energii cieplnej dla potrzeb grzewczych – nie pogarszające stanu środowiska Ad. 2 - dopuszczono realizację inwestycji komercyjnych z wyłączeniem ośrodków rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów. Ad. 3 - teren przeznaczony na zbiornik wodociągowy wieżowy wraz z drogą dojazdową i infrastrukturą techniczną Ad. 4 - dopuszczono realizację inwestycji komercyjnych z wyłączeniem ośrodków rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów oraz usług użyteczności publicznej w postaci budynków przeznaczonych np. na administrację publiczną, oświatę i naukę. Ad. 5 - obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańsk Na wszystkich wymienionych powyżej planach dopuszczono realizację inwestycji drogowych oraz lokalizację obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic jak np. wiaty przystankowe, czy kioski.
--	--



decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak dla analizowanego obszaru.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak dla analizowanego obszaru.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru.
miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Działanie nr W_DW_92: Przebudowa układu odwodnieniowego na Wyspie Sobieszewskiej na obszarach Wyspy Sobieszewskiej o utrudnionym odpływie. Zakres działania obejmuje budowę nowej przepompowni dla potrzeb terenów zurbanizowanych oraz przebudowę kanału pompowego na długość 4,7 km; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 roku w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2739 z późn. zm.).
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	1. Decyzja Prezydenta Miasta Gdańska znak: WUiA-I.6740.130-4.2018.3-AG.29096 z dnia 05 marca 2018 roku pn. (...); 2. Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego znak: WI-III.7821.1.13.2018.EK z dnia 28 czerwca 2018 roku uchylająca decyzję Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 05.03.2018 r. znak WUiA-I.6740.130-4.2018.3-AG.29096, sprostowaną postanowieniem z dnia 09.03.2018 r. nr WUiA-I.6740.130-7.2018.3-AG.29096, w części dotyczącej zapisu numerów działek, na których planowana jest do realizacji inwestycja drogowa. 3. Link do portalu, na którym znajdują się informacje dot. decyzji: https://www.uw.gda.pl/obwieszczenia-wojewody-pomorskiego 4. Trwa opracowanie dokumentacji projektowej dla remontu ul. Turystycznej oraz ul. Lazurkowej w Gdańsku w związku z organizacją Światowego Jamboree Skautowego w 2027 roku. Planowany termin pozyskania dokumentacji przewidziany jest do końca sierpnia 2025



		roku. Realizacja robót budowlanych uzależniona jest od pozyskania środków zewnętrznych (odpowiedź Prezydenta Miasta Gdańska na wniosek Atal. S.A. o udostępnienie informacji publicznej sporządzona dnia 07 kwietnia 2025 roku; znak sprawy: WPI-III.1431.19.2025.BO). 5. Umowa nr GZDiZ/ZD/005/2023 z 19.01.2023 r. (wraz z aneksem nr 1 z 02.04.25 r.) zawarta pomiędzy Gminą Miasta Gdańska, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Gdańska – Zarządcę dróg publicznych Miasta Gdańska oraz ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, obejmującą swoim zakresem w szczególności następujące roboty: 1) drogowe obejmujące przebudowę około 250 m chodnika w pasie drogowym ulicy Narcyzowej z płytek chodnikowych wraz z przebudową istniejących zjazdów; 2) sieciowe obejmujące usunięcie ewentualnych kolizji z infrastrukturą techniczną wynikającą z prowadzonych robót; 3) inne obejmujące: a) odtworzenie terenów zielonych po robotach, b) tymczasową organizację ruchu na czas prowadzenia robót, c) docelową organizację ruchu. Szczegółowy rodzaj i zakres robót określa projekt budowlany. Termin realizacji – 31.12.2026 r., jednak nie później niż przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ostatniego budynku zrealizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, z zastrzeżeniem przypadków i możliwości przesunięcia terminu określonych w ww. umowie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie	Brak dla analizowanego obszaru.



	budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak dla analizowanego obszaru.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak dla analizowanego obszaru.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK*	NIE*

* Niepotrzebne skreślić.

ATAL S.A.43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr WUiA.VI.6740.132-4.2024.SN.70097 z dnia 13 maja 2024 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca DGM APART sp. z o.o. pozwolenia na budowę przeniesiona na rzecz ATAL S.A. decyzją nr WUiA.VI.6740.132-5.2024.SN.480712 z dnia 16 grudnia 2024 r. wydaną z up. Prezydenta Miasta Gdańska.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), 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	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 12.05.2025 roku Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 30.10.2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (o nr: 14, 14A – 14F oraz 16, 16A-16F).
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami nr: - 16 – 14; - 16A – 14A; - 16B – 14B; - 16C – 14C; - 16D – 14D; - 16E – 14E;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



		- 16F – 14F; wynosi 15,99 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy 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	Udział własny na poziomie: 25,8% Środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 42,8% Wpłaty nabywców: 31,4%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.	

⁸ 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. z 2024 r. poz. 695) 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.



5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.
6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.
7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, dalej: „Ustawa”).
8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy.
11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy.
12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.
13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.



Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze cz.1; Wykop; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Grunt 100%	2025-07-15	20%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 50%		
			Roboty ziemne - wykop 100%		
			Konstrukcja - stan 0 50%		
	2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.1; Zasyпки; Izolacje stanu 0 cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 50%	2025-08-31	10%
			Roboty ziemne - Zasyпки 100%		
			Konstrukcja - stan 0 50%		
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 90%		
			Izolacje 0 - termiczne 90%		
	3	III. Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe cz.1;	Konstrukcja nadziemna 20%	2025-09-30	10%
			Ściany działowe 33%		
	4	IV. Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe cz.2; Instalacje wew. cz.1; Stropodach monolityczny - izolacja i wykończenie cz.1; Stolarka PVC cz.1;	Konstrukcja nadziemna 20%	2025-10-31	10%
			Ściany działowe 33%		
			Stropodach/Dach - wykończenie 50%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
	5	V. Konstrukcja nadziemna cz.4; Ściany działowe cz.3; Instalacje wew. cz.2; Stropodach monolityczny - izolacja i wykończenie cz.2; Stolarka PVC cz.2; Rolety zew.; Izolacja nadziemna przeciwwodna; Tynki wew. cz.1;	Konstrukcja nadziemna 20%	2025-12-31	10%
			Ściany działowe 34%		
			Stropodach/Dach - wykończenie 50%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%		
			Rolety zewnętrzne 100%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 10%		
	6	VI. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.3; Tynki wew. cz.2; Elewacja cz.1;	Instalacja wentylacji nadziemna 10%	2026-03-31	10%
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
			Izolacje 0 - termiczne 10%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 30%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



			Instalacja gazu - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 30%		
			Elewacja lekko-mokra 50%		
7	VII. Instalacje wew. cz.4; Wylewki wew.; Drzwi do mieszkań; Elewacja cz.2;		Elewacja klinkierowa 50%	2026-05-31	10%
			Drzwi do mieszkań 100%		
			Wylewki wewnętrzne 100%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 30%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 30%		
			Elewacja lekko-mokra 40%		
			Elewacja klinkierowa 40%		
8	VIII. Instalacje wew. cz.5; Barrierki wew.; Prace malarskie cz.1; Elewacja cz.3; Posadzki zew.; Zagospodarowanie terenu cz.1; Infrastruktura do przekazania - drogi cz.1; Sieci zew. cz.1;		Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50%	2026-09-30	10%
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 100%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 100%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 15%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 15%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Elewacja lekko-mokra 10%		
			Elewacja klinkierowa 10%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 80%		
			Zieleń 80%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 80%		
			Ogrodzenia ogródków 80%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 50%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 50%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 50%		
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%		
			Instalacja gazu - zewnętrzna 50%		
			Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 50%		
9	IX. Instalacje wew. cz.6; Prace malarskie cz.2; Balustrady zew.; Zagospodarowanie terenu cz.2; Infrastruktura do przekazania - drogi cz.2; Sieci zew. cz.2;		Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50%	2026-10-30	10%
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 5%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 5%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 10%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 10%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 100%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 20%		
			Mala architektura 100%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



		Zieleń 20%		
		Ogrodzenia zewnętrzne 20%		
		Ogrodzenia ogródków 20%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 50%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 50%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 50%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%		
		Instalacja gazu - zewnętrzna 50%		
		Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 50%		
		Podsumowanie:		100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 10 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 11 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.			
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	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;			



oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich; 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; 3. w terminie określonym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy. C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
--	--



- D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
- E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
- F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
- H. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:
1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych 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;
 2. niestawienia się Nabywcy lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
- J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
- K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy.
- L. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE**ATAL S.A.**43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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.

Deweloper informuje, że:

- a. na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, a zatem nie jest wymagana zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę;
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansującą/a przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipoteczne nieruchomościach, na której/-ych jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej, na wskazany rachunek bankowy.

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, kasy 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, kasy 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 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że w jego filii pod adresem ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk, istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- 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 prawo 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 2016 r. 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 lub kasy, 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 warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

znaku słowno-graficznego: **ING** 

znaku słownego (numer prawa wyłącznego R.165962) – ing bank śląski s.a.

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 2023 r. poz. 2488).

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 przymusowej restrukturyzacji.