



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”
Załącznik numer 1 do Umowy
Strona | 1

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „MODERN HELENÓW”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 15.05.2026 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. Drewnowska 43a lok. LB1, 91-002 Łódź. 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Drewnowska 43a lok. LB1, 91-002 Łódź.	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	siedziba: (+48) 33 857 59 01; filia Łódź: (+48) 42 632 90 57	
Adres poczty elektronicznej	siedziba: sekretariat@atal.pl; filia Łódź: lodz@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

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 2

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łódź, ul. Pienista, inwestycja pod nazwą: „Nowe Miasto Polesie IIIa”
Data rozpoczęcia	06.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.08.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO 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 OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Chorzów, ul. ks. Skargi 28,28a, inwestycja pod nazwą: „Panorama Reden”
Data rozpoczęcia	01.07.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.05.2024 r.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, 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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

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	91-433 Łódź, ul. Smugowa 10/12, dz. nr 140/6, obręb B-48
Numer księgi wieczystej	LD1M/00097032/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń i wniosków o wpis w dziale IV ww. księgi wieczystej.
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	1. Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Łodzi, 2. Kościół Starokatolicki Mariawitów pw. św. Franciszka z Asyżu, 3. Krajowe Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia, 4. Wydział Spraw Obywatelskich i Komunikacji UMŁ, 5. Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów, 6. Pałac Alfreda Biedermanna w Łodzi, 7. Przedszkole miejskie nr 18 w Łodzi, 8. Wozownia 1/5 Galeria Uniwersytetu Łódzkiego,

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.

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 4

wpływających na warunki życia ³	9. Linia tramwajowa wraz z przystankami wzdłuż ul. Franciszkańskiej, 10. Gokart Arena Łódź, 11. Klub Sportowy Społem, Stadion Społem oraz sekcja łucznicza i zewnętrzne tory łucznicze, 12. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Wydział Zamiejscowy w Łodzi Delegatury ABW w Katowicach, 13. Teatr Muzyczny, 14. Park Helenów, 15. Park Ocalałych, 16. Park Staromiejski, 17. Zakłady produkcyjne przedsiębiorstwa "STANPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.k. producent dzianin oraz druku cyfrowego, 18. Centrum handlowe „Manufaktura”, 19. Przedszkole nr 28 Miejskie, 20. Siłownia ENERGY FITNESS, 21. Centrum Zajęć Pozaszkolnych nr 1, 22. Muzeum Archeologiczne i Etnograficzne, 23. Muzeum Miasta Łodzi, 24. Zakład Rehabilitacji NFZ Kapitana Stanisława Sojczyńskiego „Warszyca”, 25. Pływalnia Głowackiego - MOSiR Łódź, 26. Specjalistyczny Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, 27. Boisko sportowe „Orlik”, 28. Supermarket Lidl, 29. Liceum Ogólnokształcące Umiejętności Twórczych, 30. VIII Liceum Ogólnokształcące im. A. Asnyka w Łodzi, 31. Uniwersytet Łódzki Wydział Nauk o Wychowaniu, 32. Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny Uniwersytetu Łódzkiego, 33. Teatr im. S. Jaracza, 34. PURO Hotel Łódź Centrum, 35. Hotel Vienna House Andel's Łódź, 36. INTERMEDICUS Centrum Rehabilitacji Sojczyńskiego, 37. AniCura Animal Przychodnia Weterynaryjna, 38. Kuźnia Romów. Muzeum Tradycji Niepodległościowych w Łodzi, 39. Kościół pw. św. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny, 40. SP ZOZ Centralny Szpital Kliniczny Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 41. Rodzinny ogród działkowy „im. Sz. Harnama”, 42. Stowarzyszenie Honorowych Dawców Krwi im. Św. Brata Alberta, 43. Skład opału, 44. Szpital MSWiA, 45. Browary Łódzkie S.A., 46. XII Liceum Ogólnokształcące im. Stanisława Wyspiańskiego, 47. Kościół pw. Wniebowzięcia NMP w Łodzi.
--	--

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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, 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 nr LXXXVII/2635/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego miasta Łodzi”. 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) 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 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. <u>Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań:</u> 1. Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”; 2. Uchwała nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; 3. Uchwała nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszarów przestrzeni publicznej – projektowanych dróg; 4. Linki do portalu, na którym są zamieszczone uchwały dot. Studium: https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/ 5. Linki do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/ https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?SRS=2180&resources=map:wms@https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego https://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=afb4607e029b4999ae7e57a574ddd602
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym podjęto Uchwałę nr LII/1609/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Oblęgorskiej, Chłodnej, Żródlowej, Smugowej i Franciszkańskiej.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 6

	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne ⁴	Uchwała Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 roku zmieniająca uchwałę 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, dla miasta Łodzi (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 15 grudnia 2017 r. poz.5464); Uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 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, dla miasta Łodzi (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 16 grudnia 2016 r. poz. 5588).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	NIE DOTYCZY - Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym podjęto Uchwałę nr LII/1609/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Obłęgorskiej, Chłodnej, Źródłowej, Smugowej i Franciszkańskiej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna	NIE DOTYCZY

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.

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 7

	intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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	NIE DOTYCZY

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, 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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 8

	przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
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	UCHWAŁA NR LXVI/1683/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 37 MW oraz 39 MW 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, c) drogi wewnętrzne. 4KDZ + T - ul. Franciszkańska (odcinek między ulicami Wojska Polskiego - Północna), ulica publiczna z torowiskiem tramwajowym klasy: zbiorczej (KDZ+T).
	Maksymalna intensywność zabudowy	37MW: - intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,0, 39MW: - intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum 5,5, 4KDZ + T – brak informacji.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	37MW - powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 50%, 39MW - powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 80%,

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

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 9

		4KDZ + T – brak informacji.
	Maksymalna wysokość zabudowy	37 MW - wysokość zabudowy: maksimum 18 m – do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych – maksimum 1 kondygnacja nadziemna. 39MW - maksimum 16 m – do 4 kondygnacji nadziemnych, a dla istniejących budynków jedenastokondygnacyjnych i nowych budynków sytuowanych w ich miejscu – maksimum 35 m – do 11 kondygnacji nadziemnych. 4KDZ + T – brak informacji.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	37MW - powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%, 39MW - powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 15%, przy czym dla działek o powierzchni równej lub mniejszej niż 500 m ² lub gdy w dniu wejścia w życie planu powierzchnia zabudowy przekracza 70% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się brak terenu biologicznie czynnego, 4KDZ + T – brak informacji.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 12. 1. Ustalono ilość miejsc parkingowych dla nowego budynku o jednej z wymienionych funkcji: 1) przeznaczonych na postój samochodów osobowych: a) dla mieszkań – od 0,5 do 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie, b) dla hoteli i innych usług zamieszkania zbiorowego – minimum 1 miejsce postojowe na każde 250 m ² powierzchni użytkowej, c) dla biur i administracji publicznej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 250 m ² powierzchni użytkowej, d) dla kin, teatrów, sal widowiskowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, e) dla muzeów, domów kultury i bibliotek – minimum 1 miejsce postojowe na każde 250 m ² powierzchni użytkowej, f) dla usług gastronomii – od 1 do 4 miejsc postojowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej, g) dla usług handlu i pozostałych usług, nie wymienionych wyżej – od 1 do 4 miejsc postojowych na każde 200 m ² powierzchni użytkowej; 2) przeznaczonych na postój autobusów – dla hoteli, kin, teatrów, sal widowiskowych, muzeów – 1 miejsce postojowe na obiekt, samodzielne lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych; 3) przeznaczonych na postój rowerów: a) dla mieszkań – minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie, b) dla muzeów, domów kultury, bibliotek oraz hoteli i innych usług zamieszkania zbiorowego – minimum 1 stanowisko na każde 100 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 5 stanowisk,

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 10

		c) dla usług gastronomii – minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska, d) dla usług handlu i pozostałych usług, nie wymienionych wyżej – minimum 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska. 2. Na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z wyjątkiem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych. 3. Dla budynków lub lokali przeznaczonych na daną funkcję, dla których z wyżej wymienionych wskaźników parkingowych wynika ilość miejsc postojowych dla samochodów lub autobusów mniejsza niż 1, nakaz lokalizacji co najmniej 1 miejsca postojowego. 4. Dla terenów, na których znajdują się budynki o różnych funkcjach, liczba miejsc postojowych jest równa sumie miejsc postojowych dla każdej z funkcji, z dopuszczeniem 20% miejsc jako wymiennych, dla tych funkcji, dla których zapotrzebowanie na miejsca postojowe przypada na inną porę dnia.
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, budowa infrastruktury technicznej (w tym przyłącza i instalacje) i komunikacyjnej, likwidacja przewodu gazowego biegnącego przez teren działki objętej wnioskiem
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Smugowej — od 29 m do 57 m; - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, okapu — od 14 m do 21 m Gzymsy, attyki równoległe i prostopadłe w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy; - geometria dachu — dach płaski, jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci do 10°, wysokość najwyższej położonej krawędzi dachu do 21,5 m.

ATAL S.A.

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



	forma architektoniczna	Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków, ich formie architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do granic działek oraz innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Te bowiem okoliczności konkretyzują się na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego — postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588): § 4 ust. 1: Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. § 4 ust. 2: W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. § 4 ust. 3: Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. § 4 ust. 4: Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy” Budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Smugowej po stronie planowanej inwestycji nie kształtują linii zabudowy w sposób jednoznaczny. Są one usytuowane w odległości 3-40 m od granicy z działką drogową. Wg koncepcji załączonej do wniosku budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany będzie w granicy z działkami drogowymi nr 149/18, 149/17, 149/15, 149/21,



		w odległości ok. 18-30 m od krawędzi jezdni ul. Smugowej. Na podstawie § 4 ust. 1 i 2 z uwagi na sposób zagospodarowania nieruchomości obszaru analizy należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Smugowej, w granicy dz. nr 140/6 z działkami drogowymi nr 149/15, 149/17, 149/18 i 149/21 (zgodnie z załącznikiem graficznym). Tak ustalona linia zabudowy nie zakłóci ładu przestrzennego w sąsiedztwie.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (istniejącej i nowej) w stosunku do powierzchni działki nr 140/6 — od 0,16 do 0,44
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Inwestycja powinna być zgodna z: 1) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022 r., poz. 2556); m.in. należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112); 2) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916); 3) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519); 4) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625); 5) ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699); 6) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840); 7) ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. 2022 poz. 1083).



	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Inwestycja powinna być zgodna z: 1) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022 r., poz. 2556); m.in. należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112); 2) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916); 3) ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519); 4) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625); 5) ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699); 6) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840); 7) ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. 2022 poz. 1083).
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji — z ul. Smugowej (droga powiatowa — Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi) dwoma projektowanymi zjazdami, po uzgodnieniu ich lokalizacji z Zarządem Dróg i Transportu. Pismem z dnia 03.08.2023 r. znak: ZDiT-UU.40121.1.83.2023 zarządca drogi pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji przez dwa projektowane zjazdy z ul. Smugowej. Zjazdy należy usytuować w miejscu niekolidującym z drzewami w pasie drogowym ww. ulicy. Projektowana lokalizacja zjazdów powinna być uzgodniona z Wydziałem Kształtowania Środowiska UMŁ pod kątem kolizji i/lub dopuszczalnego zbliżenia do drzew w pasie drogowym. Istniejące zjazdy na teren nieruchomości z ul. Smugowej należy zdemonstrować w granicach pasa drogowego ulicy Smugowej, a w ich miejsce odtworzyć elementy pasa drogowego w dowiązaniu do stanu istniejącego. Miejsca postojowe dla obsługi planowanej inwestycji, zlokalizowane poza pasami dróg publicznych, na terenie inwestycji, w liczbie: 1-2 miejsca parkingowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej (przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową).
--	--	--



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 15

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną — z przyłączy do sieci miejskich, na warunkach gestorów sieci. 2) ogrzewanie — możliwość obsługi z sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci. 3) odprowadzanie ścieków i wód deszczowych — do sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji.
	nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, okapu — od 14 m do 21 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR LXVI/1683/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 37 MW oraz 39 MW 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, c) drogi wewnętrzne. 4KDZ + T - ul. Franciszkańska (odcinek między ulicami Wojska Polskiego - Północna), ulica publiczna z torowiskiem tramwajowym klasy: zbiorczej (KDZ+T) 6KDZ, 7KDZ – tereny dróg publicznych – projektowane ulice zbiorcze, projektowana ulica dojazdowa, oznaczona symbolem 3KDD projektowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 2KDW;

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.

ATAL S.A.

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



	7KDW – ulica projektowana (odcinek między ulicami Zachodnia – Zgierska) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 6KDW – ulica projektowana (odcinek między ulicami Zgierska – Franciszkańska): a) klasę Z – zbiorcza, b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 20,0 m do 30,5 m, z poszerzeniem przy ulicy Zgierskiej, oznaczonej symbolem 1KDL+T, zgodnie z rysunkiem planu, c) dopuszczenie budowy dodatkowej jezdni w liniach rozgraniczających drogi na odcinku między ulicami Łagiewnicka (6KDD i 7KDD) – Młynarska (4KDL i 11KDD), w celu obsługi komunikacyjnej terenów położonych po jej północnej stronie; UCHWAŁA NR XV/634/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza (PLAN 124) 6KDD – ulica projektowana 7KDD – ulica projektowana 6KDD i 7KDD – drogi publiczne dojazdowe UCHWAŁA NR LXXI/1860/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 16 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej (PLAN 112) b) projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD, d) projektowane ciągi piesze oznaczone symbolami 1KDX i 2KDX. UCHWAŁA NR XXXIII/1089/20 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej (PLAN 137) 1KDW (ul. Bazarowa – projektowana droga zbiorcza ul. Wojska Polskiego) 4KDD (projektowana droga dojazdowa pomiędzy ul. Lutomierską a ul. Drewnowską), 1KDD (projektowana publiczna droga dojazdowa pomiędzy ul. Rybną a ul. Zachodnią),
--	---



		1KDX i 2KDX (projektowane ciągi piesze publiczne). UCHWAŁA NR LXXVIII/2337/23 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej (PLAN NR 190). Wydzielenie i wykup terenu pod realizację dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDZ i 3.KDD (ulica projektowana, droga dojazdowa), - budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, dróg dla rowerów, sieci oświetlenia ulicznego i torowiska tramwajowego. Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. UCHWAŁA NR LVIII/1398/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 18 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wschodniej, Rewolucji 1905 r., płk. Jana Kilińskiego, Włókienniczej, Stefana Jaracza, Grzegorza Piramowicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza (PLAN 101). Konieczna będzie: budowa około: 170 m ciągów pieszych (KDX), 7500 m² placów (PP), 500 m² parku (ZP), przebudowa około: 320 m dróg dojazdowych (KDD), 720 m dróg lokalnych (KDL), 450 m dróg lokalnych z torowiskiem tramwajowym (KDL+T). Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. UCHWAŁA NR LXVI/1687/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej (PLAN NR 103). Projektowana droga klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 3KDX (projektowana ul. Karskiego). Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej, inwestycji
--	--	---



		z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania: konieczna będzie budowa: - około 0,15 km dróg dojazdowych (D), - około 0,3 km chodników - placów publicznych oraz ciągów pieszych, - słupów oświetlenia oraz placów publicznych, oraz budowa sieci: - około 0,2 km sieci wodociągowej, - około 0,1 km sieci kanalizacji, - około 0,3 km sieci kanalizacji deszczowej, - około 0,8 km sieci ciepłociągu – wody gorącej i likwidacja ciepłociągu. Wyszczególnione zadania gmina będzie wykonywała w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność oraz za własne środki finansowe, uzupełnione wpływami pochodzącymi z budżetu państwa, mając pełną swobodę decydowania o sposobie i formie ich realizacji. Nie uwzględniono kosztów budowy fragmentu projektowanej ul. Karskiego (3KDZ) z uwagi na planowaną realizację ww. inwestycji ze środków ogólnomiejских dla korytarza komunikacyjnego Modra-Brzóska-Karskiego-Żeligowskiego-Łąkowa na odcinku Zgierska-Mickiewicza, będący elementem systemu transportowego Miasta Łodzi. Projektowany przebieg ww. drogi nie jest skutkiem sporządzenia planu miejscowego, ponadto obsługa komunikacyjna wyznaczonych w projekcie planu terenów zapewniona jest przez istniejące ulice, niezależnie od budowy ww. drogi. UCHWAŁA NR VI/211/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólcząńskiej (PLAN NR 118) Ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3c.KDD (droga dojazdowa) – nowo projektowany odcinka łączącego ulice św. Jerzego i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z załącznikiem nr 7 do niniejszego prospektu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 9.11.2020 r./ znak:WOŚ.420.23.2020.MGa.3 w sprawie zmiany decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi Nr 114/2019 z 4 grudnia 2019 r., znak:



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 19

		WOOŚ.420.93.2019.PMa.10 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Opracowaniu programu racjonalno-użytkowego dla przebudowy linii tramwajowej w ulicy Przybyszewskiego na odcinku od placu im. Reymonta do ul. Kilińskiego”; - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 4.12.2019 r., znak:WOOŚ.420.93.2019.PMa.10 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Opracowaniu programu racjonalno-użytkowego dla przebudowy linii tramwajowej w ul. Przybyszewskiego na odcinku od placu im. Reymonta do ul. Kilińskiego”; - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.02.2020 znak:WOOŚ.420.210.2018.PJe.23 stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Opracowaniu dokumentacji projektowej na przebudowę/rozbudowę ul. Pomorskiej w Łodzi”.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	miejscowych planach odbudowy	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	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	- Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28.04.2021, nr DPRG-UA-V. 3.2021, ws. budowy odcinka od Narutowicza/Wschodnia do Narutowicza bez skrzyżowania; - Decyzja nr DPRG-UA-V.3274.2021 o pozwoleniu na rozbudowę ciągu ulic Ogrodowa – Północna na odcinku od ul. Zachodniej do skrzyżowania ulic Franciszkańska/Kilińskiego wraz z przebudową przyległego odcinka ul. Nowomiejskiej, przebudową skrzyżowania ulic Franciszkańska/Kilińskiego i przebudową pętli tramwajowej przy ul. Północnej, realizowanej na działkach nr 174/11, 174/35, 174/26, 350/41, 350/42, 351/30, 351/39, 351/40, 351/3, 416/101, 416/103,

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 20

		418/20, 420/20, 420/21, 420/31, 420/32, 416/104, 418/9, 418/22, 418/18, 420/19, 420/18 w obrębie B-47; na działkach nr 157/1, 157/2, 157/5, 157/24, 159/2, 159/3, 1/37, 1/38, 1/46 w obrębie B-48; na działkach nr 64/17, 64/28, 65/14, 65/22, 65/5, 73/5, 175/5, 230/2 w obrębie S-1 w Łodzi; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22.11.2021, nr DPRG-UA-V. 5.2021, ws. rozbudowy ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Młynarskiej do al. Grzegorza Palki; ul. Franciszkańska, ul. Zielna, ul. Źródłowa i ul. Obrońców Westerplatte w obrębie skrzyżowań z ul. Wojska Polskiego; ul. Widok od posesji nr 1 do posesji nr 3; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 08.11.2019, nr DAR-UA-V.14.2019, obręb G-48, rozbudowa, zmiana decyzji DAR-UA-V.2.2018; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 01.06.2018, nr DAR-UA-V.2.2018, obręb G-48, Zygmunta od Kolumny do Olechówki; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19.05.2017, nr DAR-UA-V. 3.2017 obręb S-2, budowa ulicy, Nowowęglowa od Wierzbowej do Kopcińskiego; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10.12.2015, DAR-UA-V.17.2015, obręb S-2, rozbudowa, ul. Składowa od Nowowęglowej do Narutowicza oraz Knychalskiego od Narutowicza do Nowowęglowej; - Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30.05.2014 DAR-UA-V. 47.2014 zmiana zrid DAR-UA-V.2.2013, ul. Składowa od Kilińskiego do POW Węglowa i Nowotargowa; - Zgodnie z pismem Zarządu Inwestycji Miejskich z dnia 13.05.2024 r. w promieniu 1 km od ww. działki dobiega końca przebudowa ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Franciszkańskiej do ul. Strykowskiej oraz planowana jest przebudowa ul. Franciszkańskiej na odcinku od ul. Północnej do ul. Wojska Polskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 21

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowl przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji dotyczących miejsca w promieniu 1 km od terenu dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 22

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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.732.2024 z dnia 17 kwietnia 2024 r., znak: DPRG-UA-II.6740.41.2024; 60780.MAN.	
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 2021 r. poz. 2351, 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: 22 maja 2024 roku Termin zakończenia robót budowlanych: 15 lipca 2026 roku	

* Niepotrzebne skreślić.

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 23

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY
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: 20,5% Środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 43,0 % Wpłaty nabywców: 36,5%
	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	

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 Funduszu 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 Funduszu Gwarancyjnym.

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.



	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. 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.
--	---



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 25

	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; Rozbiórki;	Grunt 100%	2024-07-31	16%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty rozbiórkowe 100%		
	2	II. Roboty przygotowawcze; Wykop z zabezpieczeniem; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 100%	2024-12-31	14%
			Roboty ziemne - wykop 100%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 100%		
			Konstrukcja - stan 0 75%		
	3	III. Konstrukcja stanu 0 cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Konstrukcja - stan 0 25%	2025-05-31	10%
			Konstrukcja nadziemna 45%		
	4	IV. Zasyпки; Izolacje stanu 0 przeciwwodne; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe nadziemna cz.1; Instalacje wew. cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки 100%	2025-08-31	10%
			Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%		
			Konstrukcja nadziemna 45%		
			Ściany działowe 50%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
	5	V. Izolacje stanu 0 termiczne; Ściany działowe podziemia; Ściany działowe nadziemna cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.3; Stropodachy - izolacja i wykończenie cz.1; Stolarka PVC cz.1; Instalacje wew. cz.2;	Ściany działowe - stan 0 100%	2025-10-31	10%
			Izolacje 0 - termiczne 100%		
			Konstrukcja nadziemna 10%		
			Ściany działowe 50%		
			Stropodach/Dach - wykończenie 30%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 20%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
	6	VI. Stropodachy - izolacja i wykończenie cz.2;	Instalacja wentylacji nadziemna 25%	2026-01-31	13%
			Stropodach/Dach - wykończenie 70%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%		

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 26

		Stolarka PVC cz.2; Rolety zewnętrzne; Izolacje nadziemne cz.1; Instalacje wew. cz.3; Tynki wew. cz.1; Ślusarka ALU zew.; Elewacja cz.1; Balustrady zew. cz.1;	Izolacje nadziemne - termiczne 100% Tynki wewnętrzne 50% Stolarka PVC lub ALU w lokalach 80% Ślusarka ALU zewnętrzna 100% Rolety zewnętrzne 100% Instalacja elektryczna wewnętrzna 25% Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 33,33% Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20% Instalacja c.o. - wewnętrzna 30% Instalacja wentylacji nadziemna 25% Instalacja wentylacji podziemna 33,33% Elewacja lekko-mokra 30% Elewacja klinkierowa 30% Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 20%		
	7	VII. Izolacje nadziemne cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Roboty malarskie cz.1; Drzwi do mieszkań; Windy cz.1; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.2; Chodniki i drogi wew. cz.1; Sieci zew. cz.1;	Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50% Tynki wewnętrzne 50% Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 100% Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50% Drzwi do mieszkań 100% Wylewki wewnętrzne 100% Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 30% Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 100% Posadzki w garażach 100% Instalacja elektryczna wewnętrzna 25% Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 33,33% Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20% Instalacja c.o. - wewnętrzna 30% Instalacja wentylacji nadziemna 25% Instalacja wentylacji podziemna 33,33% Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 50% Dźwigi osobowe 70% Elewacja lekko-mokra 60% Elewacja klinkierowa 60% Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 50% Chodniki i drogi wewnętrzne 50% instalacje elektryczne - zewnętrzne 50% Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 100% Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 100%	2026-03-31	17%

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, 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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 27

	VIII. Instalacje wew. cz.5; Posadzki cz.2; Roboty malarskie cz.2; Drzwi techniczne; Boksy systemowe; Ślusarka ALU na korytarzach; Bariery wew.; Windy cz.2; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.3; Bramy garażowe; Chodniki i drogi wew. cz.2; Zagospodarowanie terenu z małą architekturą i zielenią; Sieci zew. cz.2;		Instalacja c.o. - zewnętrzna 100%	2026-07-15	10%
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 100%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 50%		
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%		
			Bramy garażowe 100%		
			Drzwi techniczne 100%		
			ALU na korytarzach 100%		
			Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 100%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 70%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 100%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 33,34%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 25%		
			Instalacja wentylacji podziemna 33,34%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 50%		
			Dźwigi osobowe 30%		
			Elewacja lekko-mokra 10%		
			Elewacja klinkierowa 10%		
			Elewacja wentylowana 100%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 30%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 50%		
			Mała architektura 100%		
			Zieleń 100%		
			Nasadzenia zastępcze 100%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 100%		
			Ogrodzenia ogródków 100%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 50%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 100%		
8					
	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 § 7 lit. b) wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego prospektu;				

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 28

	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 §12 ust. 2 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 1 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 oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	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 odpowiednio 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; 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 zwróci 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;

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.



	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

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 finansujący przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipotecznościach, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężarowe 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 lub 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,



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 32

- 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. Drewnowska 43A/LB1 (91-002 Łódź) 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.

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 33

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.

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.



CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	☐	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	☐	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: 9 900 – 12 800 zł brutto/m² Powyższa cena nie obejmuje ceny wykończenia balkonu/tarasu/loggii.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	7 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne.
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 5 niniejszego prospektu.
	Liczba lokali w budynku	234 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Łącznie 208 miejsc garażowych, w tym:

ATAL S.A.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 35

		- w garażu na poziomie -2: 108 miejsc niezależnych, w tym jedno miejsce dla osoby z niepełnosprawnością, - w garażu na poziomie -1: 96 miejsc niezależnych oraz 4 (2x2) miejsca zależne. Nie przewidziano naziemnych miejsc postojowych.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Smugowej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku zostało określone w rzucie kondygnacji, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego prospektu.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY	

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.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Modern Helenów”

Załącznik numer 1 do Umowy

Strona | 36

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. wzór umowy deweloperskiej,
2. rzut poziomy usytuowania budynku,
3. rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu,
- 3a. rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej,
4. rzut poziomy lokalu mieszkalnego,
5. standard wykończenia,
6. szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia,
7. informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
8. rzut kondygnacji z zaznaczeniem miejsc garażowych.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, 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.

ANEKS NR 1
Z DNIA 03.09.2026 R.
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO Z DNIA 15.05.2026 R.
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „MODERN HELENÓW”

1. Deweloper oświadcza, że z uwagi na uzyskanie Pozwolenia na użytkowanie zmianie uległa część Prospektu Informacyjnego sporządzonego na dzień 15.05.2026 (dalej też „*Prospekt*”) dla *Przedsięwzięcia Deweloperskiego pn. „Modern Helenów”* (dalej też jako *Przedsięwzięcie deweloperskie*) w zakresie informacji zawartych:
- a) w Części Ogólnej Prospektu, dział III, w części dotyczącej Informacji dotyczących nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego w rubryce *Informacje dotyczące budynku*, które zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**, w związku z czym rubryki te otrzymują następujące brzmienie:

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	27.08.2026 r.
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 § 7 lit. b) wzoru umowy, stanowiącego załącznik nr 1 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 § 12 ust. 2 wzoru umowy, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.

- a) w Części Ogólnej Prospektu, dział III, w części dotyczącej Warunków 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 w rubryce *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 jednorodzinne-go oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*, które zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**, w związku z czym rubryki te otrzymują następujące brzmienie:

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	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2 Ustawy (dalej każda jako „Umowa”) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. - jeżeli umowa zobowiązująca nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 36 albo elementów, o których mowa w art. 35 i 36 Ustawy, - jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; - 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; - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę zobowiązującą są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; - w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy 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 albo domu jednorodzinnego 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 terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej 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 wskazanym w Umowie w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w Umowie 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 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, 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, 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, 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 na podstawie Ustawy w następujących przypadkach:

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 do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z Umowy, 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.

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 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 przez Dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszezeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

- b) w Części Ogólnej Prospektu, dział III, w części dotyczącej Innych Informacji w rubryce *Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy* z, które zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**, w związku z czym rubryki te otrzymują następujące brzmienie:

INNE INFORMACJE
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. Drewnowska 43A/LB1 (91-002 Łódź) istnieje możliwość zapoznania się z:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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;6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku. |
|---|

2. Deweloper oświadcza, że w związku z powyższą zmianą zmianie ulega wzór Umowy, który stanowi załącznik do niniejszego aneksu.
3. Pozostałe postanowienia Prospektu, w tym wszystkie postanowienia niezaznaczone powyżej na czerwono, pozostają bez zmian.

Załączniki:

1. *Wzór umowy.*

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....