



PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Osiedle Poematu III”

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 09.09.2024 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) al. Jerozolimskie 142B/ III Piętro, 02-305 Warszawa 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: al. Jerozolimskie 142B/parter, 02-305 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	(+48) 33 857 59 01; (+48) 22 614 15 13	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@atal.pl ; bsmwarszawa@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

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Katowice, ul. Szybowcowa 3, 3a, 3b, 3c, inwestycja pod nazwą: „Francuska Park VI”
Data rozpoczęcia	23.12.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.04.2023 r. (zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kraków, ul. Bajeczna 22, inwestycja pod nazwą: „Zakątek Dąbie”
Data rozpoczęcia	30.03.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.04.2023 r. (zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu)
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kraków, ul. Gustawa Morcinka 13 C, 13 D i 13 E, inwestycja pod nazwą „Strefa Cegielnia” – etap I
Data rozpoczęcia	11.03.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.02.2024 r. (ostateczność z dniem 01.03.2024 r.)
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

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: 216 073 050,00 zł, opłacony w całości.



III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Poezji 19, 04-994 Warszawa, przedsięwzięcie deweloperskie planowane jest dla działki nr 110 (KW nr KW WA6M/00536574/9), obręb ewidencyjny 1299, 3-12-99, a ponadto obejmuje działkę drogową oznaczoną numerem ewidencyjnym 63/1 (nr KW WA6M/00438529/2), ul. Poematu, Warszawa, obręb ewidencyjny 1299, 3-12-99	
Numer księgi wieczystej	WA6M/00536574/9 – dla działki nr 110 WA6M/00438529/2 – dla działki 63/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	- w dziale IV księgi wieczystej nr WA6M/00536574/9 prowadzonej dla działki nr 110 - brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis, - w dziale IV księgi wieczystej nr WA6M/00438529/2 prowadzonej dla działki 63/1- wpisane są hipoteki umowne łączne oraz widnieją wzmianki, <u>których przedmiotem nie jest udział Spółki w tej działce.</u>	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	- Schronisko dla Nieletnich i Zakład Poprawczy - Zakład Wodociągu Falenica S.A. - Droga S2 - Kościół Rzymskokatolicki Pw. Matki Bożej Dobrej Rady - AGC Glass Poland Zakład Warszawa - Tory Kolejowe - BPS SOLUTIONS – Obróbka Skrawaniem. Frezowanie i Toczenie CNC	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	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> Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.



		m.st. Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/CC1A6257-AED9-4E29-827C-EFE38C960FD8,frameless.htm 2. Uchwała Nr L/1521/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/B3269094-CDFB-4C74-9F82-A1E8DDC5A470,frameless.htm 3. Uchwała Nr LIV/1631/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie uzupełnienia załącznika Nr 2 do uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/67ECB1CF-B6ED-4E32-A375-2803657F1306,frameless.htm 4. Uchwała Nr XCII/2689/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/6DF28978-36D9-4CDB-8CFF-298195E12543,frameless.htm 5. Uchwała Nr LXI/1669/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/3AD9CC74-B4B9-4997-B1A8-D974A8A60D54,frameless.htm 6. Uchwała Nr XCII/2346/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – etap I; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/7A6E9AF6-5ACF-4437-947A-D2D5C7E31801,frameless.htm 7. Uchwała Nr LXII/1667/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – etap II; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/918B4572-CDF4-4938-AB08-63AC8A1CF63C,frameless.htm 8. Uchwała Nr LIII/1611/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/65234DA5-353F-4DAB-B0F6-8A7BCF587DA3,frameless.htm 9. Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu:
--	--	---



		https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?SRS=2180&resources=map:wms@https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaStudiumKierunkowZagospodarowaniaPrzestrzennego https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/918B4572-CDF4-4938-AB08-63AC8A1CF63C,frameless.htm
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym
	Inne ⁴	– Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149); – Rozporządzenie Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 2000 r. Nr 93, poz. 911); – Rozporządzenie Nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 161, poz. 2363); – Rozporządzenie Nr 57 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 lipca 2002 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2002 r. Nr 188, poz. 4306); – Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2003 r. Nr 38, poz. 1053); – Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870); – Rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie

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.



		Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629); – Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486); – Uchwała Nr XXV/697/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 1373).
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego	Brak planu

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



	zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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	UM – tereny zabudowy o charakterze mieszanym mieszkaniowo-usługowym; MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej; UPT- tereny o funkcji produkcyjnej; 2-KZ – ulica zbiorcza
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu UPT- powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 50% zabudowy działki. W pozostałym zakresie – nie określono.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu UPT – 15 m; Dla terenów UM i MNz - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 15 m od powierzchni gruntu naturalnego do kalenicy, nie licząc elementów konstrukcji technicznej

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



	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu UPT – min. 30%, dla terenu UM i MNz – min. 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenu UPT – nie określono, z tym zastrzeżeniem, że miejsca do parkowania pojazdów obsługujących obiekt oraz pojazdów osób korzystających z obiektu muszą być zapewnione w obrębie własnej działki. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MN i MNz potrzeby parkingowo- garażowe powinny być realizowane na działkach własnych wg wskaźnika 2 miejsca na działkę. Na terenach usługowych i produkcyjnych potrzeby parkingowo- garażowe powinny być realizowane na własnych działkach.
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 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z miejscami naziemnymi i infrastrukturą techniczną	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z miejscami naziemnymi i infrastrukturą techniczną
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	– <u>Szerokość elewacji frontowej</u> : szerokość elewacji frontowej od frontu działki oznaczonego literami BC wyznacza się w przedziale od 34 do 52m; – <u>Wysokość</u> : wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu - od 15 m (IV kondygnacji) do 21,2 m (VI kondygnacji). Teren nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk. – <u>Geometria dachu</u> : dachy płaskie. Wysokość głównej kalenicy – od 15m (IV kondygnacji) do 21,2 m (VI kondygnacji).
	forma architektoniczna	Dwa budynki mieszkalne, wielorodzinne na wspólnej płycie garażowej oraz miejscami naziemnymi i infrastrukturą techniczną
	usytuowanie linii zabudowy	– Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 16-25m od ulicy Poezji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Warszawy o warunkach zabudowy nr 141/WAW/2017 z dnia 20.12.2017 roku. – Linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w taki sposób, aby nie naruszyć interesów prawnych osób trzecich, właścicieli i wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości, wynikających z

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



		przepisów prawa budowlanego oraz z kodeksu cywilnego (art. 140 kc);
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji maks. 0,28;
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	- W planie zagospodarowania terenu należy uwzględnić plac(e) zabaw dla dzieci, tereny rekreacji, zgodnie z art. 3.22 i art. 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422), - Nowa zabudowa powinna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie, - Zakaz wynoszenia płyty garażowej od strony sąsiednich nieruchomości, górny poziom stropu płyty garażu podziemnego powinien nawiązywać do istniejącego poziomu terenu. Wjazdy do garaży podziemnych należy lokalizować w obrysie budynków, - W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników; - Projektowana inwestycja powinna spełniać zasady ładu przestrzennego, określone w art. 2 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, - Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.); ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r., poz. 519 ze zm.); ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych

ATAL S.A.

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



		i leśnych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1161); ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2017 r., poz. 1289); rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz. 112); ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017r., poz. 1121 ze zm.); ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2016r., poz. 1987 ze zm.); – Teren inwestycji <u>nie znajduje się</u> w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.); – Inwestycja <u>nie jest</u> ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 71); – W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; – Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych; – Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji; – W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Wartościowy drzewostan należy zachować przez odpowiednie usytuowanie projektowanych budynków; – Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE OKREŚLONO
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE OKREŚLONO

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



	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE OKREŚLONO
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	– Teren inwestycji położony jest przy ul. Poezji w rejonie ul. Bystawskiej. – Obsługa komunikacyjna inwestycji od drogi publicznej ul. Poezji. – Na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe w garażu podziemnym i naziemne. – Wskaźniki parkingowe określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla III strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej: 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania. – Należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. – Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów. – Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	– Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej; – Podłączenie na warunkach określonych przez gestorów sieci. – Istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągów i kanalizacji na zasadach uzgodnionych z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie wymagająca m.in. przebudowy kanału sanitarnego Ø 0,20 m zlokalizowanego w ul. Poezji oraz po przebudowie sieci kanalizacyjnej na terenie inwestycji „Miasteczka Wawer” z włączeniem przebudowywanego ww. odcinka kanału. Przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej może nastąpić na własny koszt inwestora i na warunkach uzgodnionych z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie, w tym w zakresie przeniesienia gwarancji na inwestora oraz innych zobowiązań dot. m.in. przekazania niezbędnej dokumentacji.

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



	– Istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetyki zgodnie z informacją udzieloną przez Innogy Stoen Operator sp. z o.o., w tym możliwe jest zasilenie projektowanego zespołu mocą przyłączeniową ok. 490 kW po wybudowaniu i uruchomieniu stacji typu RPZ 110/15kV, co planowane jest po 2019 r. Wymagana jest budowa stacji transformatorowej, co powinno być wzięte pod uwagę na etapie projektowym ze względu na konieczność jej umiejscowienia wraz z pasem technicznym umożliwiającym ułożenie niezbędnych linii kablowych; – Istnieje możliwość przyłączenia do sieci gazowej zgodnie z informacją udzieloną przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. tj. przyłączenia do gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 90 mm zlokalizowanego w ul. Bysławskiej; – Istnieje możliwość przyłączenia do sieci telekomunikacji zgodnie z informacją udzieloną przez Orange Polska S.A., z tym zastrzeżeniem, że przyłączenie do sieci wymaga zawarcia umowy o świadczenie usług przez Orange Polska S.A. oraz spełnić warunki określone w piśmie znak: 38631/TTIDRA/P/2017 z dnia 12.06.2017 r. – Szczegółowe warunki techniczne określone w umowach zawartych między właściwą jednostką a inwestorem; – Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci; – Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją powinna odbywać się na warunkach określonych przez gestorów sieci; – Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2017r. poz. 2101 j.t.). Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.
--	--

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



	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	– Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien kształtować się na poziomie min. 27%, w tym w 80% na gruncie rodzimym (w celu zwiększenia retencji wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r., uchwalonego przez radę m.st. Warszawy 15.12.2016 r.)
	nadziemna intensywność zabudowy	– Nie określono, z tym zastrzeżeniem, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji określono na maksymalnie 0,28
	wysokość zabudowy	– Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu - od 15 m (IV kondygnacji) do 21,2 m (VI kondygnacji); – Teren nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk; – Wysokość głównej kalenicy — od 15m (IV kondygnacji) do 21,2 m (VI kondygnacji).
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	– Budowa, przebudowa i modernizacja dróg różnych klas, przekształcenie części istniejących ulic w ciągi pieszo-jezdne o ruchu uspokojonym, budowa chodników, ścieżek rowerowych, które stanowią fragment systemu komunikacji rowerowej – Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej, w tym wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację, elektroenergetykę, telekomunikację; – Obowiązek zachowania i ochrony obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską; – Zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie ulic i placów, tworzenie zieleni izolacyjnej; – Realizacja Południowej Obwodnicy Warszawy oraz zagospodarowania terenu położonego w jej liniach rozgraniczających w sposób ograniczający uciążliwości wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, ekranów akustycznych,

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.



		nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej; – Lokalizacja parkingów publicznych w rejonie centrum, w tym realizacja parkingów publicznych o charakterze przesiadkowym (system „Park and Ride”) przy przystanku kolejowym, w liniach rozgraniczających ul. Patriotów i terenu komunikacji kolejowej; – Zachowanie i rozwój istniejącej linii kolejowej dla obsługi obszaru Falenicy Wschód; – W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych; – Dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z Załącznikiem nr 6 do prospektu informacyjnego
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	– Decyzja nr 46/OŚ/2024 z dnia 7 lutego 2024 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.114.2021.SPA dot. „budowa zespołu produkcyjno- magazynowo- usługowego wraz z zespołem socjalno - biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”; – Decyzja nr 313/OŚ/2022 z dnia 1 czerwca 2022 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.73.2021.SPA, dot. „budowa zespołu produkcyjno- magazynowo- usługowego wraz z zespołem socjalno - biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”; – Decyzja nr 35/OŚ/2021 z dnia 4 lutego 2021 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.100.2020.SYP, dot. „budowa 4 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz 2 usługami w parterach, infrastrukturą techniczną projektowaną i istniejącymi wjazdami”; – Decyzja nr 477/OŚ/2020 z dnia 16 października 2020 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.29.2017.PBO(AOR) dot. „realizacja zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego Miasteczko Wawer, z usługami i garażem podziemnym oraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Bysławskiej i Poezji”;

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



	– Decyzja nr 612/OŚ/2019 z dnia 17 października 2019 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.50.2019.UPR, dot. realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących pn. „Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą”; – Decyzja nr 272/OŚ/2018 z dnia 2 maja 2018 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.33.2016.KKO, dot. „budowy węzła mobilnego – betoniarskiego, składającego się z dwóch linii technologicznych”; – Decyzja nr 357/OŚ/2018 z dnia 25 czerwca 2018 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.26.2017.PBO, dot. „przebudowy i rozbudowy istniejącej stacji paliw”; – Decyzja nr 272/OŚ/2018 z dnia 2 maja 2018 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI.6220.33.2016.KKO, dot. „budowy węzła mobilnego – betoniarskiego, składającego się z dwóch linii technologicznych”; – Decyzja nr 6/2017 z dnia 26 października 2017 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.2.2017.MDE, dot. „budowy sieci kanalizacyjnej na obszarze zlewni pompowni przy ul. Poezji (Falenica Zachód) wraz z odcinkami sieci kanalizacyjnej z podziałem na 13 zadań”; – Decyzja nr 5/2016 z dnia 23 listopada 2016 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.6.2016.MDE, dot. „budowy magistrali wodociągowej DN 400 - 600 w ul. Wał Miedzeszyński, Bysławska na odcinku od południowej granicy pasa drogowego planowanej Południowej Obwodnicy Warszawy do złączenia z istniejącą magistralą wodociagową w ul. Bysławskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie – etap III”; – Decyzja nr 1/2016 z dnia 18 stycznia 2016 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.2.2015.MDE, dot. „budowy sieci kanalizacyjnej na terenie Osiedla Zaporozie w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy”; – Decyzja nr 4/2015 z dnia 28 października 2015 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ-KŚ.6220.3.2015.MDE, dot. „budowy sieci kanalizacyjnej w ramach zadania o nazwie budowa sieci kanalizacyjnej wraz
--	---

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



		z pompownią na terenie osiedla Falenica – Zachód w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy”; – Decyzja nr 980/OŚ/2014 z dnia 5 listopada 2014 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UII.6220.159.2013.MRA, dot. „budowa zespołu budynków handlowo-usługowych HopStop z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz zagospodarowaniem i urządzeniem terenu z elementami infrastruktury technicznej”; – Decyzja nr 1/2013 z dnia 21 stycznia 2013 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ-6220.198.2012.MDE, dot. „budowa magistral wodociągowych DN 400 Lca 5862,0m w ul. Mrówczej i ul. Mozaikowej na odc. od ul. Zwoleńskiej do ul. Bysławskiej w Warszawie”; – Decyzja nr 971/OŚ/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UII-DSZ-76242-146-12-10, dot. „przedsięwzięcia polegającego na transporcie i odzysku odpadów PCV przy ul. Oleckiej 23 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy”; – Decyzja nr 797/OŚ/2010 z dnia 16 września 2010 roku, znak sprawy: OŚ-IV-UI-PBO-76242-329-57-09, dot. „budowa Centrum Handlowo - Usługowego Mera Centrum”; – Decyzja nr 115/OŚ/2010 z dnia 11 lutego 2010 roku, znak sprawy: OŚ-IV-SPA/ZKO-76242-13-26-08, dot. „budowa instalacji do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych w ramach realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą, elementami reklamy i obsługą komunikacyjną (pasy zjazdu), przy ul. Ochoczej/Patriotów w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy”; – Decyzja nr 1735/OŚ/2007 z dnia 3 grudnia 2007 roku, znak sprawy: OŚ-II-WE-DŚ-UL/7624/296/18069/07, dot. „modernizacja stacji bazowej sieci transmisji danych systemu CDMA 2000 „Falenica - Mera Pniefal” przy ul. Poezji 19 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy”; – Decyzja nr 181/2014 z dnia 5 czerwca 2014 roku, znak sprawy: POŚ.6220.9.2013, dot. „Kontynuacja rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa”; – Decyzja z dnia 3 kwietnia 2012 roku, znak sprawy: WOOŚ-II.42.01.3.2011.TS, dot.
--	--	---

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



		„Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego”; – Decyzja znak sprawy: WOOŚ.4201.1.1.2011.LP, dot. „Modernizacja linii kolejowej nr 7 Warszawa Osobowa-Dorohusk na odcinku Warszawa wschodnia-Lublin-Dorohusk-Granica Państwa”; – Decyzja nr 27/2009 z dnia 22 lipca 2009 roku, znak sprawy: POŚ.7624-13/09, dot. "budowa drogi- ulica bez nazwy na odcinku od ul. Werbeny do ul. Ks. Malinowskiego, Józefów”; – Decyzja nr 26/2009 z dnia 22 lipca 2009 roku, znak sprawy: POŚ.7624-15/09, dot. „budowa drogi- ulica Sarnia, Józefów”; – Decyzja nr 24/2010 z dnia 22 lipca 2009 roku, znak sprawy: POŚ.7624-16/09, dot. „budowa drogi- ulica Ziarnista, Józefów”; – Decyzja nr 2/2010 z dnia 11 marca 2010 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie ulicy Derkaczy na odcinku od ul. Małowiejskiej do ul. Michalinki w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy; – Decyzja nr 1/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie ulicy Celulozy wraz z ulicą Zatrzebie w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru
	miejsowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak przewidywanych inwestycji zaznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego
	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 nr 3/2022 z dnia 05.04.2022 roku pn. "Rozbudowa Drogi Gminnej nr 271514W- ul. Żeglarzy w Józefowie na odcinku ul. Werbeny do ulicy Kosmonautów”; – Decyzja Nr 284/II/2017 z dnia 19.07.2017 pn. "Budowa drogi ekspresowej S2- Południowej Obwodnicy Warszawy na odcinku węzła

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



		"Puławska" do węzła "Lubelska" zadanie "B" i zadanie "C" odcinek od KM 10+291,61 do KM 11+789,51; – Decyzja nr 644/PBR/2022 z dnia 03.11.2022 roku pn. "Budowa drogi gminnej ulicy Liliowej w Warszawie w zakresie branży drogowej elektroenergetycznej, oświetlenia i odwodnienia"; – Decyzja nr 370/II/2017 z dnia 26.09.2017 roku;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	– Decyzja nr 79/SPEC/2020 z dnia 20.07.2020 roku pn. "Przebudowa, rozbudowa, i budowa linii kolejowej nr 506 - PODG Warszawa Antoninów - PO Warszawa Gocławek wraz z infrastrukturą towarzyszącą"
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	– Decyzja z dnia 07.03.2024 roku nr 8/WAW/CP/2024 - ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej DN 100; – Decyzja z dnia 20.12.2023 roku nr 57/CP/2023 - budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Derkaczy oraz w ul. Małowiejskiej; – Decyzja z dnia 13.12.2023 roku nr 52/CP/2023 - budowa sieci wodociągowej DN 100
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie

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



	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie
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 Nr 80/AM/WAW/PB/2024, wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 04.04.2024 roku, znak: AM-AN.6740.29.2023.MRE(16.MRE), zatwierdzająca projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, która stała się ostateczna i prawomocna z dniem 03.05.2024 roku, wydana i zatwierdzona dnia 09.05.2024r., przeniesiona Decyzją Nr 162/AM/WAW/PB/2024/P, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 05.08.2024 roku, która stała się ostateczna i prawomocna z dniem 06.08.2024 roku, na rzecz spółki pod firmą ATAL S.A.	
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	NIE DOTYCZY	

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



zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 15.05.2024 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 08.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki wielorodzinne oznaczone tymczasowo symbolami P10 i P11
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalna odległość pomiędzy budynkiem P10 a P11 – 25,5 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, przy uwzględnieniu tynków i okładzin o grubości do 1,5 cm, 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. 2020 poz. 1609) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie: 21,8% środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 38,8% wpłaty nabywców: 39,4%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY

ATAL S.A.

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



Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego- wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w ich harmonogramie. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia, określonego w ich 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 2021 r. poz. 1177, z późn. zm. dalej: „Ustawa”).	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.



	8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą. 13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Rozbiórki; Roboty przygotowawcze cz.1; Wykop z odwodnieniem i zabezpieczeniem cz.1; Konstrukcja stanu 0 cz.1;	Grunt 100%	2024-06-30	24%
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty rozbiórkowe 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 15%		
			Roboty ziemne - wykop 60%		
			Roboty ziemne - Odwodnienie 60%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 50%		
			Konstrukcja - stan 0 20%		
	2	II. Roboty przygotowawcze cz.2; Wykop z odwodnieniem i zabezpieczeniem cz.2; Konstrukcja stanu 0 cz.2; Zasyпки cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 35%	2024-09-30	10%
			Roboty ziemne - wykop 30%		
			Roboty ziemne - Odwodnienie 40%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 20%		
			Konstrukcja - stan 0 30%		
			Konstrukcja nadziemna 25%		
	3	III. Roboty przygotowawcze cz.3; Wykop z zabezpieczeniem cz.3; Konstrukcja stanu 0 cz.3; Izolacje stanu 0	Roboty przygotowawcze i towarzyszące 50%	2024-12-31	11%
			Roboty ziemne - wykop 10%		
			Roboty ziemne - Zasyпки 100%		
			Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 30%		

ATAL S.A.

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



	cz.1; Zasyпки cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe cz.1;	Konstrukcja - stan 0 30%		
		Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 30%		
		Izolacje 0 - termiczne 30%		
		Konstrukcja nadziemna 40%		
		Ściany działowe 15%		
4	IV. Konstrukcja stanu 0 cz.4; Izolacje stanu 0 cz.2; Ściany działowe stanu 0; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe cz.2; Instalacje wew. cz.1; Stropodachy izolacja i wykończenie cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Stolarka PCV cz.1; Rolety zew. cz.1; Tynki wew. cz.1; Wełna na korytarzach cz.1;	Konstrukcja - stan 0 20%		
		Ściany działowe - stan 0 100%		
		Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 30%		
		Izolacje 0 - termiczne 30%		
		Konstrukcja nadziemna 35%		
		Ściany działowe 75%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 10%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 10%		
		Tynki wewnętrzne 5%		
		Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 10%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 30%		
		Rolety zewnętrzne 25%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
		Instalacja gazu - wewnętrzna 20%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
		Instalacja wentylacji podziemna 20%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%	2025-03-31	13%
5	V. Izolacje stanu 0 cz.3; Ściany działowe cz.3; Instalacje wew. cz.2; Stropodachy izolacja i wykończenie cz.2; Stolarka PCV cz.2; Rolety zew. cz.2; Izolacje nadziemne cz.2; Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach cz.2; Ślusarka zew. cz.1; Elewacja cz.1; Balustrady zew. cz.1;	Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 40%		
		Izolacje 0 - termiczne 40%		
		Ściany działowe 10%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 60%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 50%		
		Tynki wewnętrzne 35%		
		Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 40%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 60%		
		Ślusarka ALU zewnętrzna 80%		
		Rolety zewnętrzne 65%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
		Instalacja gazu - wewnętrzna 20%	2025-06-30	10%

ATAL S.A.

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



			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Elewacja lekko-mokra 25%		
			Elewacja klinkierowa 25%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 10%		
		VI. Instalacje wew. cz.3; Stropodachy izolacja i wykończenie cz.3; Izolacje nadziemne cz.3; Stolarka PCV cz.3; Rolety zew. cz.3; Tynki wew. cz.3; Wełna na korytarzach cz.3; Wylewki wew. cz.1; Drzwi techniczne cz.1; Prace malarskie cz.1; Ślusarka zew. cz.2; Bramy garażowe; Elewacja zew. cz.2; Balustrady zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1;	Stropodach/Dach - wykończenie 30%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 30%		
			Izolacje nadziemne - termiczne 30%		
			Tynki wewnętrzne 50%		
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 30%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 10%		
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 10%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 10%		
			Ślusarka ALU zewnętrzna 10%		
			Rolety zewnętrzne 10%		
			Bramy garażowe 100%		
			Drzwi techniczne 10%		
			Wylewki wewnętrzne 40%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 30%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Elewacja lekko-mokra 50%		
			Elewacja klinkierowa 50%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 40%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 10%		
			Mała architektura 10%		
			Zieleń 10%		
			Nasadzenia zastępcze 10%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 10%		
			Ogrodzenia ogródków 10%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 50%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 50%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 50%		
	6			2025-09-30	11%

ATAL S.A.

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



	7	VII. Izolacje nadziemne cz.4; Tynki wew. cz.4; Instalacje wew. cz.4; Prace malarskie cz.2; Wełna na korytarzach cz.4; Wylewki wew. cz.2; Posadzki cz.1; Windy cz.1; Barierki wew. cz.1; Drzwi do mieszkań cz.1; Drzwi techniczne cz.2; Boksy systemowe cz.1; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Ślusarka zew. cz.3; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.3; Zagospodarowanie terenu cz.2; Sieci zew. cz.2;	Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%	2025-12-31	11%
			Instalacja gazu - zewnętrzna 50%		
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 10%		
			Izolacje nadziemne - termiczne 10%		
			Tynki wewnętrzne 10%		
			Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 20%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 60%		
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 60%		
			Ślusarka ALU zewnętrzna 10%		
			Drzwi do mieszkań 60%		
			Drzwi techniczne 80%		
			ALU na korytarzach 90%		
			Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 60%		
			Wylewki wewnętrzne 50%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 50%		
			Posadzki w garażach 50%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 40%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 30%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Dźwigi osobowe 30%		
			Elewacja lekko-mokra 25%		
			Elewacja klinkierowa 25%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 30%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 30%		
			Mała architektura 30%		
			Zieleń 30%		
			Nasadzenia zastępcze 30%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 30%		
			Ogrodzenia ogródków 30%		
			Instalacje elektryczne - zewnętrzne 30%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 30%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 30%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 30%		

ATAL S.A.

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



			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 30%		
			Instalacja gazu - zewnętrzna 30%		
			Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 30%		
			Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 30%		
			Drzwi do mieszkań 40%		
			Drzwi techniczne 10%		
			ALU na korytarzach 10%		
			Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 40%		
			Wylewki wewnętrzne 10%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50%		
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 50%		
			Posadzki w garażach 50%		
			Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 60%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 40%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 20%		
			Instalacja gazu - wewnętrzna 20%		
			Instalacja wentylacji nadziemna 20%		
			Instalacja wentylacji podziemna 20%		
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%		
			Dźwigi osobowe 70%		
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 20%		
			Chodniki i drogi wewnętrzne 60%		
			Mała architektura 60%		
			Zieleń 60%		
			Nasadenia zastępcze 60%		
			Ogrodzenia zewnętrzne 60%		
			Ogrodzenia ogródków 60%		
			instalacje elektryczne - zewnętrzne 20%		
			Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 20%		
			Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 20%		
			Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 20%		
			Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 20%		
			Instalacja gazu - zewnętrzna 20%		
8	VIII. Instalacje wew. cz.5; Drzwi techniczne cz.3; Wylewki wew. cz.3; Posadzki cz.2; Barrierki wew. cz.2; Drzwi do mieszkań cz.2; Windy cz.2; Boksy systemowe cz.2; Ślusarka ALU na korytarzach cz.2; Prace malarskie cz.3; Balustrady zew. cz.4; Zagospodarowanie terenu cz.3; Sieci zew. cz.3;			2026-03-08	10%
	Podsumowanie:				100%

ATAL S.A.

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



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 § 8 ust. 1 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 2 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm., dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 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 nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;



	12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.- Prawo upadłościowe. B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonanym 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 albo domu jednorodzinnego (jeśli dotyczy) 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; 3. wyłącznie w przypadku Nabywcy będącego cudzoziemcem - gdy Nabywca nie przedstawi Deweloperowi zezwolenia na nabycie udziałów we współużytkowaniu wieczystym dz. 63/1 przed dokonaniem odbioru, w terminie wskazanym w umowie deweloperskiej.
--	--



	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, 2 lub 3, 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 których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, ani udziału dewelopera w działce drogowej, a zatem nie jest wymagana zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę.
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansujący/-ą przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część- bank lub kasa wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi

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



wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej/umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, na wskazany rachunek bankowy.

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: 216 073 050,00 zł, opłacony w całości.



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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, 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 pod adresem al. Jerozolimskie 142B/parter, 02-305 Warszawa istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych 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 mBank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 mBank 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:
 - mBank S.A.”
 - „Private Banking mBanku S.A.”

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.



CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego o numerze projektowym « NumerLokalu »: « cenaLokalu » zł brutto « cenaLokaluSłownie » brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	« Powierzchnia » m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: « cenaM2 » zł/m ² brutto 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	30.11.2026 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	– W budynku P10 – 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna; – W budynku P11 - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych (zróżnicowana bryła) oraz 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu – Standard wykonania.
	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 4 do niniejszego prospektu – Standard wykonania.

ATAL S.A.

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



	Liczba lokali w budynku	łącznie 166 lokali mieszkalnych, rozmieszczonych w następujący sposób: – w budynku P10: 135 lokali mieszkalnych; – w budynku P11: 31 lokali mieszkalnych;
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	łącznie 179 miejsc, rozmieszczonych w następujący sposób: – 166 niezależnych miejsc garażowych (w tym 4 dla osób z niepełnosprawnościami (dalej: OZN) i 22 miejsca z możliwością montażu stacji ładowania pojazdów elektrycznych (dalej: ECO) - w tym 1 ECO dla OZN); – 13 miejsc postojowe (w tym 2 dla OZN)
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu – Standard wykonania.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej jest zapewniony przez projektowany zjazd z ul. Poezji – drogi gminnej bezpośrednio na dz. 110 a następnie 63/1.
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 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



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 5 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu – Standard wykończenia,
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
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. Rzut poziomy lokalu mieszkalnego;
2. Wzór umowy deweloperskiej;
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego;
4. Standard wykończenia;
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia;
6. Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w decyzjach o warunkach zabudowy.

ATAL S.A.

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