



PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Osiedle Poematu II”

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 12.09.2024 roku

CZEŚĆ 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: 2404156720
Numer telefonu	(+48) 33 857 59 01; (+48) 22 614 15 13	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@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	Gliwice, ul. Karolinki nr 60-74, inwestycja pod nazwą: „Apartamenty Karolinki II etap” ,
Data rozpoczęcia	30.01.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.06.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO 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 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.)

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



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	ul. Poematu 3, 04-993 Warszawa, przedsięwzięcie deweloperskie planowane jest na działce nr 66/2 oraz działce nr 63/5, obręb ewidencyjny 1299, 3-12-99, a ponadto obejmuje udział Dewelopera w działce drogowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 63/1 (nr KW WA6M/00438529/2), ul. Poematu, Warszawa, obręb ewidencyjny 1299, 3-12-99
Numer księgi wieczystej	WA6M/00536760/0 – dla działki 66/2 i 63/5 WA6M/00438529/2 – dla działki 63/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	1. Brak istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości lub wniosków o ich wpis w dziale IV księgi wieczystej dotyczącej działek 66/2 i 63/5 objętych księgą wieczystą numer WA6M/00536760/0; 2. W dziale IV księgi wieczystej nr WA6M/00438529/2 prowadzonej dla działki drogowej nr 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	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	1. Schronisko dla Nieletnich i Zakład Poprawczy 2. Zakład Wodociągu Falenica S.A. 3. Droga S2 4. Kościół Rzymskokatolicki Pw. Matki Bożej Dobrej Rady 5. AGC Glass Poland Zakład Warszawa 6. Tory Kolejowe 7. BPS SOLUTIONS – Obróbka Skrawaniem. Frezowanie i Toczenie CNC

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



Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	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. Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań: Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy; https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/CC1A6257-AED9-4E29-827C-EFE38C960FD8,frameless.htm 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 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 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 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 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 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 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 Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_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
	Inne	1. 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); 2. 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); 3. 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); 4. 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); 5. 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); 6. 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); 7. Rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629); 8. Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody

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



		Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486); 9. 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 zagrożenia powodzią	Brak planu

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



	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	Przeznaczenie terenu	UM – tereny zabudowy o charakterze mieszanym mieszkaniowo-usługowym; MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej; UPT - lokalizacja funkcji produkcyjnych; 2KZ – ulica zbiorcza
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono, z wyjątkiem terenów oznaczonych UPT - powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 50% zabudowy działki
	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

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	Dla terenu UPT – min. 30%, dla terenu UM i MNz – min. 50%terenu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- 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 dla każdego budynku:</u> maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku od strony terenu inwestycji oznaczonego EFG i ABCD: 82 m; <u>Wysokość:</u> maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): 19 m; maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku: 19 m; <u>Geometria dachu:</u> dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°
	forma architektoniczna	Budynek wielorodzinny z garażem podziemnym oraz miejscami naziemnymi i infrastrukturą techniczną
	usytuowanie linii zabudowy	Nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do pasa drogowego
	intensywność wykorzystania terenu	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,26
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

ATAL S.A.

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



	a. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; b. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska; c. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; d. Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; e. Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach; f. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; g. Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne; h. Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach; i. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami. 2. Inwestycja <u>nie jest</u> ujęta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; 3. W związku z występowaniem na terenie dzielnicy Wawer m. st. Warszawy dzikich zwierząt w tym gatunków podlegających ochronie, zabronione jest umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 4. Należy: a. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań dokonać oględzin terenu nieruchomości pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową, analiza winna być
--	---

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



		prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody; b. Teren, na którym planowana jest inwestycja nie jest objęty formami ochrony przyrody; c. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych; d. Wykonać inwentaryzację z waloryzacją istniejącego drzewostanu; e. Planowaną zabudowę kubaturową wraz z mediami należy w miarę możliwości dostosować do zieleni, w celu zachowania jak największej liczby drzew w ramach powierzchni biologicznie czynnej; f. Zasady usuwania drzew i krzewów z terenu nieruchomości regulują przepisy art. 83-87 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; g. w granicach rzutów koron drzew nie należy utwardzać nawierzchni, zmieniać rzędnej terenu, ani składować materiałów budowlanych. Na czas budowy drzewa i krzewy należy zabezpieczyć; h. prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom; i. należy stosować szczegółowe zasady ochrony i pielęgnacji roślin podczas robót budowlanych, które określone zostały w załączniku nr 7 do Programu ochrony Środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2017 – 2020 z perspektywą do 2023 r., stanowiącym Standardy kształtowania zieleni Warszawy (Uchwała nr XXXVIII/973/2016 Rady m. st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2016 r.); j. inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
--	--	--

ATAL S.A.

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



	k. 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; l. w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; m. przed rozpoczęciem robót ziemnych należy sprawdzić, czy na nieruchomości była prowadzona przed dniem 30 kwietnia 2017 r. działalność mogąca z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenia ziemi oraz czy istnieją przesłanki wskazujące na występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku ich zaistnienia – należy sprawdzić, czy na terenie przewidzianym pod inwestycje nie są przekroczone dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi szczególnie istotnych dla ochrony powierzchni ziemi, a w przypadku ich przekroczenia przeprowadzić remediację gleby i ziemi na podstawie planu remediacji oraz uzyskać pozytywną ocenę przeprowadzonej remediacji; n. uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego w przypadkach wskazanych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne; o. wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie objętym inwestycją; p. właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie; q. warunki, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, w tym najwyższe dopuszczalne wartości zanieczyszczeń określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
--	---



	r. parkingi należy wyposażyć w urządzenia zapewniające stopień oczyszczenia ścieków zgodny z ww. przepisami. Zarówno urządzenia wodne, retencyjnej, jak i separatory zanieczyszczeń muszą być lokalizowane na terenie inwestycji; s. właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie; t. zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości od 2 do 3 m p.p.t. W podłożu gruntowym występują piaski rzeczne tarasu wydmowego doliny Wisły, miąższości serii 2-4 m, w stropie często pokrywy piasków eolicznych, miejscami w spągu nieciągła cienka warstwa pyłów i glin zastoiskowych, w dolinie Wisły leżą na rzecznych piaskach ze żwirem, a na równinie erozyjno-denudacyjnej na glinach zwałowych i dolnych piaskach wodnolodowcowych; u. inwestycję należy dostosować do warunków gruntowo – wodnych panujących na przedmiotowym terenie; v. ze względu na charakter planowanej zabudowy należy wykonać urządzenia do odbioru wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, a do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dołączyć: dokumentację badań podłoża gruntowego; dokumentację bilansu wód opadowych z uwzględnieniem warunków infiltracji podłoża gruntowego, a nie tylko rodzaju powierzchni terenu; informację o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (rodzaju wybranej technologii); w. na czas prowadzenia budowy, nieruchomości należy wyposażyć w przenośną kabinę sanitarną – wykonawca robót zobowiązany jest do udokumentowania korzystania z usług firmy posiadającej zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych, przez okazanie umów i dowodów za takie usługi; x. obowiązki wykonawcy robót i właścicieli nieruchomości w zakresie zbierania powstałych
--	---

ATAL S.A.

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



		na terenie odpadów komunalnych oraz pozbywania się nieczystości ciekłych określone są w art. 5 i 6 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach; y. poziom hałasu emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; z. na etapie realizacji inwestycji należy zapewnić wydzielone miejsca oraz pojemniki przeznaczone do selektywnego gromadzenia odpadów budowlanych i innych odpadów; aa. odpady remontowe – budowlane powstające w trakcie prac muszą być przekazane podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na gospodarowanie tego typu odpadami; bb. inwestor powinien określić do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę: (i) wielkość mas zmiennych i sposób ich zagospodarowania w celu określenia warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych w związku z realizacją inwestycji; (ii) miejsce przeznaczone do magazynowania odpadów zgodnie z wymaganiami przepisów związanych z gospodarką odpadami, w zależności od rodzaju wytwarzanych odpadów; (iii) rodzaj ewentualnych odpadów przewidzianych do wykorzystania w trakcie realizacji inwestycji oraz sposób ich wykorzystania (odzysku), uwzględniając warunki rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami.
	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



	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE OKREŚLONO
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej ul. Bysławskiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej ul. Poematu (dz. nr ewid. 63/1 z obrębu 3-12-99 o użytku Ba). 2. Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Miejskich znak ZDM-ROU-Z0.0202.4327.2022.JKR z dnia 29.03.2022r.: a. projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego ul. Bysławskiej i może powodować ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego; b. zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. Z uwagi na powyższe, na etapie ww. uzgodnienia dla rozpoznania sprawy, uwzględniając rodzaj planowanej inwestycji i związane z tym obciążenia ruchem, kategorię drogi publicznej, jej warunki użytkowania i względy bezpieczeństwa ruchu drogowego, które to stanowią podstawowe kryterium oceny możliwości usytuowania nowych zjazdów z dróg publicznych zarządca drogi może zarządzać wykonania analizy i prognozy ruchu mającej na celu ocenę wpływu ruchu generowanego przez planowaną inwestycję na przyległą sieć drogową. W przypadku stwierdzenia pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na skutek wpływu ruchu związanego z inwestycją niedrogową, zarządca drogi zastrzega sobie

ATAL S.A.

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



		możliwość odmowy uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego; c. na podstawie art.16 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, którą należy zawrzeć przed dokonaniem uzgodnienia wynikającego z art.35 ust.3 ww. ustawy; d. zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016r. poz.124 ze zm.); ponadto zjazd publiczny powinien być usytuowany zgodnie z warunkami określonymi w par. 113 ust. 7 oraz par. 170 ust.1; e. na podstawie art.29 ust.1 Ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Ponadto na podstawie art.29 ust.4, przed wydaniem decyzji o lokalizacji lub przebudowie zjazdu, niezbędne będzie uzyskanie wszelkich odstępstw od obowiązujących przepisów określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03..1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w przypadku ich niespełnienia.
--	--	---



		f. miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Bysławskiej; g. Na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić miejsca postojowe określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla III strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej, uszczegółowionych w opracowanym normatywie parkingowym dla m. st. Warszawy, zgodnie z polityką miasta i strategią jego rozwoju, w tym Strategii Zrównoważonego Planu Rozwoju Transportu Publicznego, przyjętej Uchwałą nr LVIII/1749/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009r. h. Miejsca postojowe należy lokalizować na terenie inwestycji objętym wnioskiem zgodnie z § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz.1065) według wskaźnika: miejsca postojowe należy zapewnić wyłącznie na terenie objętym wnioskiem według wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m² pow. użyt. mieszkania; w ogólnej liczbie miejsc 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne; należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów; i. inwestor we wniosku określił liczbę miejsc parkingowych łącznie ma 156 miejsc, w tym 134 w garażu i 22 naziemnych. Powierzchnia użytkowa garażu 3200m².
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej według umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie: a. <u>zaopatrzenia w energię elektryczną</u>: istnieje możliwość zasilania inwestycji zgodnie z pismem Innogy, stoen operator z dnia 08.02.2021 r. znak: ND/CS/00487/2021; b. <u>odprowadzanie ścieków</u>: do sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z pismem Miejskiego



	Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie z dnia 28.07.2021 r., znak: PRO.DWP.669.2871.2021.208840.21.JM.GM – odprowadzanie ścieków bytowych z ww. budynku P9 będzie możliwe do istniejącego kanału sanitarnego śr. 0,20 m w ul. Poematu (dz. ew. 63/1 z obrębu 3-12-99) po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji: odcinka sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających ulicy oraz przyłącza kanalizacyjnego do budynku po zachodniej stronie zabudowy; kanału sanitarnego śr. 0,20 m w drodze wewnętrznej do ul. Poematu (dz. ew. 63/2 z obrębu 3-12-99) na odcinku od ww. kanału sanitarnego w ul. Poematu do wysokości ostatniego planowanego przyłącza kanalizacyjnego z budynku oraz odcinka sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oraz po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza kanalizacyjnego z budynku. Koszt budowy sieci określa porozumienie dotyczące budowy urządzeń kanalizacyjnych. c. <u>zaopatrzenia w wodę</u>: do sieci wodociągowej. Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie z dnia 28.07.2021 r., znak: PRO.DWP.669.2871.2021.208840.21.JM.GM – zaopatrzenie w wodę ww. budynku P9 w ilości 1,3 dm³/s (dla 370 mieszkańców) będzie możliwe z istniejącego przewodu wodociągowego DN150 w ul. Poezji (przewód planowany jest do przebudowy bez zmian średnicy w ramach inwestycji Spółki) po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji przewodu wodociągowego DN150 w ul. Poematu na odcinku od ww. istniejącego przewodu wodociągowego DN150 w ul. Poezji, do złączenia z istniejącym przewodem wodociągowym DN150 w ul. Poematu, którego końcówka znajduje się na wysokości dz. ew. 67 z obrębu 3-12-99 oraz po zaprojektowaniu i wybudowaniu przyłącza wodociągowego do budynku. Rozbudowę sieci wodociągowej w ul. Poematu należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi znak: PRO.DWP.669.2313.2021.169881.21.JM.GM
--	--

ATAL S.A.

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



	z dnia 18.06.2021 r. i podpisanym porozumieniem; d. <u>zaopatrzenia w ciepło</u>: z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa zgodnie z wnioskiem. Dopuszcza się zaopatrywanie obiektów budowlanych w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej lub gazowej. Instalacja powinna spełniać warunki określone w § 5 i 6 uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.10.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliwa. Instalowane obecnie kotły na paliwo stałe muszą zapewniać minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń określonych w pkt 1 załącznika II do rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1189 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe. Instalowane kominki muszą spełniać minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń w pkt 1 i 2 załącznika ww. rozporządzenia Komisji (UE) – w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń na paliwo stałe. e. <u>zaopatrzenia w gaz</u>: z sieci gazowej zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. z dnia 29.09.2020 r. f. <u>odprowadzanie wód opadowych</u>: wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie oraz przylegające do drogi (spełnienie powyższego warunku należy potwierdzić w projekcie budowlanym), zaś odprowadzanie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne
--	--



		2. Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją powinna być przeprowadzona na warunkach określonych przez gestorów sieci. 3. Dokumentację projektową dot. sieci należy uzgodnić zgodnie z ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 6378/2014 z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m. st. Warszawy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono, z tym zastrzeżeniem, że maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,26
	wysokość zabudowy	– Maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): 19 m; – Maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku: 19 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. 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 2. Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej, w tym wyposażenie terenu w wodociąg, kanalizację, elektroenergetykę, telekomunikację; 3. Obowiązek zachowania i ochrony obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską; 4. Zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie ulic i placów, tworzenie zieleni izolacyjnej; 5. Realizacja Południowej Obwodnicy Warszawy oraz zagospodarowania terenu położonego w jej liniach rozgraniczających w sposób ograniczający uciążliwości wynikające z hałasu

ATAL S.A.

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



		i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, ekranów akustycznych, nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej; 6. 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; 7. Zachowanie i rozwój istniejącej linii kolejowej dla obsługi obszaru Falenicy Wschód; 8. 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; 9. 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	1. Decyzja nr 980/OŚ/2014 z dnia 05.11.2014 roku „budowa zespołu budynków handlowo-usługowych HopStop z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz zagospodarowaniem i urządzeniem terenu z elementami infrastruktury technicznej, na dz. ew. nr 19, 20 (obręb 3-12-84), przy ul. Bysławskiej w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy”; 2. Decyzja nr 3/2012 z dnia 10.08.2012 roku „budowa kanalizacji ściekowej w ul. Poezji, Kosodrzewiny i Włókienniczej oraz w drogach dojazdowych od ul. Kosodrzewiny, pompowni ścieków przy ul. Poezji, przewodów tłocznych w ul. Poezji i ul. Bysławskiej oraz studni rozprężnej w ul. Bysławskiej w Warszawie 3. Decyzja znak sprawy OŚ-IV-UII.6220.73.2021.SPA z dnia

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



		01.06.2022 roku „Budowa zespołu produkcyjno - magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno - biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” 4. Decyzja znak sprawy OŚ-IV-UI.6220.29.2017.PBO z dnia 16.10.2020 roku „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego Miasteczko Wawer przy ul. Bysławskiej i Poezji w Dz.Wawer m.st. Warszawy.” 5. Decyzja znak sprawy OŚ-IV-UII.6220.50.2019.UPR z dnia 17.10.2019 roku „Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ew. nr 9 i 10, obręb 3- 12-84 przy ulicy Małowiejskiej w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.” 6. Decyzja znak sprawy UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.22.2016.MDE z dnia 05.04.2017 roku „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacyjnej na terenie Osiedle Radość w Dzielnicy Wawer Warszawa” 7. Decyzja znak sprawy UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.6.2016.MDE z dnia 23.11.2016 roku „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy magistrali wodociągowych Dn 400-600 w ul. Wał Miedzeszyński, Bysławska na odcinku od południowej granicy pasa drogowego planowanej Południowej Obwodnicy Warszawy do złączenia z istniejącą magistralą wodociągową w ul. Bysławskiej Warszawa” 8. Decyzja znak sprawy UD-XIII-WOŚ.KŚ.6220.1.2015.MDE z dnia 14.09.2015 roku „Decyzja o
--	--	--

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



		środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej, dla obszaru Falenica-Wschód, na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawa” 9. Decyzja znak sprawy UD-XIII-WOŚ-KŚ.6220.3.2015.MDE z dnia 28.10.2015 roku „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci kanalizacyjnej na terenie osiedla Falenica-Zachód w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy”, 10. 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”; 11. 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”; 12. 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”; 13. 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”; 14. 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”; 15. Decyzja nr 6/2017 z dnia 26 października 2017 roku, znak sprawy: UD-XIII-WOŚ.KŚ. 6220.2.2017.MDE,
--	--	--

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



		dot. „budowy sieci kanalizacyjnej na obszarze zlewni pompowni przy ul. Poezji (Falenica Zachód) wraz z odcinkami sieci kanalizacyjnej z podziałem na 13 zadań”; 16. 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”; 17. 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”; 18. 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”; 19. 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”; 20. 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”; 21. 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
--	--	---

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



		ul. Poezji 19 w Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy”; 22. 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”; 23. Decyzja z dnia 3 kwietnia 2012 roku, znak sprawy: WOOŚ-II.42.01.3.2011.TS, dot. „Modernizacja i rozbudowa Warszawskiego Węzła Kolejowego”; 24. 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”; 25. 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”; 26. Decyzja nr 26/2009 z dnia 22 lipca 2009 roku, znak sprawy: POŚ.7624-15/09, dot. „budowa drogi- ulica Sarnia, Józefów”; 27. Decyzja nr 24/2010 z dnia 22 lipca 2009 roku, znak sprawy: POŚ.7624-16/09, dot. „budowa drogi- ulica Ziarnista, Józefów”; 28. 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; 29. 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
--	--	---

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



uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru
miejscowych 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	1. Decyzja Nr 370/II/2017 z dnia 26.09.2017 roku; 2. Decyzja Nr 3/2022 z dnia 05 kwietnia 2022 roku Starosty Otwockiego "Rozbudowa Drogi Gminnej nr 271514W - ul. Żeglarzy w Józefowie na odcinku ul. Werbeny do ulicy Kosmonautów"; 3. Decyzja Nr 284/II/2017 z dnia 19.07.2017 "budowa drogi ekspresowej S2 - Południowej Obwodnicy Warszawa na odcinku węzła "Puławska" do węzła "Lubelska" zadanie "B" i zadanie "C" ODCINEK od KM 10+291,61 do KM 11+789,51; 4. Decyzja nr 644/PBR/2022 z dnia 03.11.2022 "budowa drogi gminnej ulicy Liliowej w Warszawie w zakresie branży drogowej elektroenergetycznej, oświetlenia i odwodnienia"
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Nr 79/SPEC/2020 z dnia 20.07.2020 "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

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



	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
	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* ¹
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 Stołecznego Warszawy Nr 416/PBR/2022 z dnia 20.07.2022 roku, znak: UD-XIII-WAB-AB.6740.375.2022.ZKU	

¹ Niepotrzebne skreślić.



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: 16 stycznia 2023 roku Termin zakończenia robót budowlanych: 28 lutego 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek wielorodzinny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	NIE DOTYCZY

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



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 (Dz.U. 2020 poz. 1609) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie: 23,7% środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 47,2% wpłaty nabywców: 29,1%
	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	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 harmonogramach. 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 2021 r. poz. 1177, z późn. zm. 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 lub zadania inwestycyjnego 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.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego				
	Nazwa	Elementy	Data	Procent
	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Rozbiórki; Roboty przygotowawcze;	Grunt 100%	2023-10-31	22%
		Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
		Roboty rozbiórkowe 100%		

ATAL S.A.

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



		Roboty przygotowawcze i towarzyszące 100%		
II. Wykop z zabezpieczeniem; Konstrukcja sanu 0 cz.1; Infrastruktura do przekazania;		Roboty ziemne - wykop 100%	2023-11-30	10%
		Roboty ziemne - Zabezpieczenie wykopu 100%		
		Konstrukcja - stan 0 50%		
		Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 100%		
		Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 100%		
III. Konstrukcja stanu 0 cz.2; Odwodnienie; Zasyпки cz.1; Izolacje stanu 0 przeciwwodne; Konstrukcja nadziemna cz.1;		Roboty ziemne - Zasyпки 50%	2023-12-31	13%
		Roboty ziemne - Odwodnienie 100%		
		Konstrukcja - stan 0 47%		
		Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%		
		Konstrukcja nadziemna 50%		
IV. Ściany działowe podziemne; Izolacje stanu 0 termiczne cz.1; Konstrukcja nadziemna cz.2; Ściany działowe nadziemne cz.1; Stropodach izolacja i wykończenie cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Instalacje wew. cz.1; Tynki wew. cz.1; Wełna na korytarzach cz.1; Stolarka PVC w lokalach cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.1; Elewacja cz.1; Balustrady zew. cz.1; Sieci zew. cz.1;		Ściany działowe - stan 0 100%	2024-01-31	10%
		Izolacje 0 - termiczne 80%		
		Konstrukcja nadziemna 25%		
		Ściany działowe 50%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 30%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 20%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 20%		
		Tynki wewnętrzne 25%		
		Wełna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 20%		
		Ślusarka ALU zewnętrzna 20%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 10%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
		Instalacja gazu - wewnętrzna 10%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 10%		
		Instalacja wentylacji podziemna 10%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 10%		
		Elewacja lekko-mokra 10%		
		Elewacja klinkierowa 10%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 10%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 10%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 10%		
V. Zasyпки cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe nadziemne cz.2; Stropodach izolacja i wykończenie cz.2; Izolacje nadziemne cz.2; Instalacje wew. cz.2; Tynki wew. cz.2; Wełna na korytarzach cz.2;		Roboty ziemne - Zasyпки 50%	2024-03-31	10%
		Konstrukcja nadziemna 25%		
		Ściany działowe 50%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 30%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 20%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 30%		
		Tynki wewnętrzne 30%		

ATAL S.A.

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



	Wylewka wew. cz.1; Stolarka PVC w lokalach cz.2; Drzwi techniczne cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.2; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.2; Sieci zew. cz.2;	Węlna na ścianach korytarzy wewnętrznych 50%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 30%		
		Ślusarka ALU zewnętrzna 30%		
		Drzwi techniczne 10%		
		Wylewki wewnętrzne 20%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 10%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
		Instalacja gazu - wewnętrzna 10%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 10%		
		Instalacja wentylacji podziemna 10%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 10%		
		Elewacja lekko-mokra 10%		
		Elewacja klinkierowa 10%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 5%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 10%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 20%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 30%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 30%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 10%		
		Instalacja gazu - zewnętrzna 30%		
		Konstrukcja - stan 0 3%		
		Izolacje 0 - termiczne 20%		
		Stropodach/Dach - wykończenie 40%		
		Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 40%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 30%		
		Tynki wewnętrzne 45%		
		Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%		
		Ślusarka ALU zewnętrzna 50%		
		Bramy garażowe 100%		
		Drzwi techniczne 40%		
		ALU na korytarzach 33%		
		Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 50%		
		Wylewki wewnętrzne 40%		
		Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50%		
		Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 40%		
		Posadzki w garażach 30%		
		Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 30%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 20%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 20%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 20%	2024-06-30	10%
	VI. Konstrukcja stanu 0 cz.3 (elementy po domenotażu żurawii); Izolacje stanu 0 termiczne cz.2; Stropodach izolacja i wykończenie cz.3; Izolacje nadziemne cz.3; Instalacje wew. cz.3; Tynki wew. cz.3; Wylewka wew. cz.2; Posadzki cz.1; Barierki wew. cz.1; Boksy systemowe cz.1; Ślusarka ALU wew. cz.1; Stolarka PVC w lokalach cz.3; Drzwi techniczne cz.2; Brama garażowa; Ślusarka ALU zew. cz.3; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.3; Sieci zew. cz.3;			

ATAL S.A.

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



		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 30%		
		Elewacja klinkierowa 30%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 10%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 10%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 20%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 40%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 40%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 40%		
		Instalacja gazu - zewnętrzna 40%		
	VII. Izolacje nadziemne cz.4; Instalacje wew. cz.4; Wylewka wew. cz.3; Posadzki cz.2; Malowanie lokali cz.1; Barierki wew. cz.2; Drzwi do lokali; Drzwi techniczne cz.3; Windy; Boksy systemowe cz.2; Malowanie garażu; Rolety zewnętrzne; Ślusarka ALU wew. cz.2; Elewacja cz.4; Balustrady zew. cz.4; Drogi i chodniki wew. cz.1; Zagospodarowanie terenu z małą architekturą i zielenią cz.1; Sieci zew. cz.4;	Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 20%		
		Izolacje nadziemne - termiczne 20%		
		Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 75%		
		Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%		
		Drzwi do mieszkań 100%		
		Drzwi techniczne 50%		
		ALU na korytarzach 7%		
		Boksy/komórki lokatorskie (systemowe) 50%		
		Rolety zewnętrzne 100%		
		Wylewki wewnętrzne 40%		
		Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 50%		
		Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 60%		
		Posadzki w garażach 70%		
		Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 70%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 50%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 50%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 50%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 50%		
		Instalacja gazu - wewnętrzna 50%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 50%		
		Instalacja wentylacji podziemna 50%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 40%		
		Dźwigi osobowe 100%		
		Elewacja lekko-mokra 50%		
		Elewacja klinkierowa 50%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 45%		
		Chodniki i drogi wewnętrzne 60%		
		Mała architektura 60%	2024-12-31	15%

ATAL S.A.

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



		Zieleń 60%		
		Ogrodzenia zewnętrzne 60%		
		Ogrodzenia ogródków 60%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 40%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 40%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 30%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 30%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%		
		Instalacja gazu - zewnętrzna 30%		
	VIII. Instalacje wew. cz.5; Malowanie lokali cz.2; Balustrady zew. cz.5; Drogi i chodniki wew. cz.2; Zagospodarowanie terenu z małą architekturą i zielenią cz.2; Sieci zew. cz.5;	Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 25%		
Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%				
Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 10%				
Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%				
Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%				
Instalacja gazu - wewnętrzna 10%				
Instalacja wentylacji nadziemna 10%				
Instalacja wentylacji podziemna 10%				
Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 20%				
Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 30%				
Chodniki i drogi wewnętrzne 40%				
Mała architektura 40%				
Zieleń 40%				
Ogrodzenia zewnętrzne 40%				
Ogrodzenia ogródków 40%				
instalacje elektryczne - zewnętrzne 30%				
Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 10%		2025-02-28	10%	
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, określona 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 ODSZKODOWANIA 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				

ATAL S.A.

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



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 odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 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 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 do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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 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 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/-ą działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipoteczne nieruchomościach, na których jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część lub na udziale dewelopera w działce drogowej - bank lub kasa wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciążarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego 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/umowy, o której mowa w at. 2 ust. 2 pkt 1, na wskazany rachunek bankowy.

ATAL S.A.

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



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 w jego filii pod adresem al. Jerozolimskie 142b, 02-305 Warszawa 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 mBank S.A, prowadzącym 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 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	[]	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[]	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: 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	30.04.2026 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	Budynek wielorodzinny: 4-6 kondygnacji nadziemnych i 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 niniejszego prospektu – Standard wykonania.
	Liczba lokali w budynku	Lokale mieszkalne: 143

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



	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca garażowe: 134 niezależne (w tym 7 dla osób z niepełnosprawnością i 19 ECO) Miejsca postojowe: 22 (w tym 16 ogólnodostępnych) Łącznie: 156 miejsc
	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 dwa istniejące zjazdy z ul. Poezji - drogi gminnej, oraz ul. Bysławskiej - drogi powiatowej za pośrednictwem drogi wewnętrznej ul. Poematu (dz. 63/1). Deweloper posiada udział w użytkowaniu wieczystym drogi wewnętrznej ul. Poematu – dz. nr 63/1, udziały będą nabywane przez nabywców lokali w ramach niniejszej inwestycji.
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 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY	

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



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. Opis wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych standard deweloperski/pod klucz;
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 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

ANEKS NR 1
DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Osiedle Poematu II”

1. Deweloper oświadcza, że w związku z wydaną w dniu 28.04.2025 r. decyzją nr IWT/109/U/2025 o pozwoleniu na użytkowanie oraz z wydanym w dniu 18.06.2025 r. zaświadczeniem nr 497/WAW/ZA/2025 o samodzielności lokali zmienia się treść prospektu informacyjnego sporządzonego na dzień 12.09.2024 r. (dalej też **Prospekt**) dla Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Osiedle Poematu II” (dalej też **Przedsięwzięcie deweloperskie**), które to zmiany zaznaczone zostały poniżej **KOLOREM CZERWONYM**:

- 1.1. każdorazowe wyrażenie „**umowa deweloperska**” – niezależnie od zastosowanego przypadku – zamienia się na wyrażenie „**umowa zobowiązująca**” w odpowiednim przypadku,
- 1.2. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „Informacje dotyczące budynku”, rubryka „Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie”, otrzymuje następujące brzmienie:

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	29.04.2025 r.
--	---------------

- 1.3. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „Informacje dotyczące budynku”, rubryka „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji”, która otrzymuje następujące brzmienie:

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ: 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 § 6 ust. 6 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu; <u>2.</u> 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 § 6 ust. 7 wzoru umowy zobowiązującej, stanowiącego Załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
---	---

- 1.4. część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „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”, rubryka „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” otrzymuje następujące brzmienie:

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, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy (także: „umowa zobowiązująca”) na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w Ustawie w następujących przypadkach tj.: 1. jeżeli umowa zobowiązująca nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej nie są zgodne z informacjami, zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy w zw. z art. 36 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 zobowiązującą, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy zobowiązującej, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę zobowiązującą, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy zobowiązującej w terminie wynikającym z tej umowy, 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub 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. w przypadku 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, 1. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT, 2. w terminie wskazanym w umowie zobowiązującej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie zobowiązującej 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 zobowiązującej 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej, 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 zobowiązującej 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 lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy zobowiązującej, 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 zobowiązującej.
--	---

	K. Deweloper przekaże 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 zobowiązującej 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 zobowiązującej 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.
--	---

1.5 część Ogólna Prospektu, dział III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, sekcja „INNE INFORMACJE”, w rubryce II po punkcie 5, dodaje się punkt 6 i 7, wobec czego informacja ta otrzymuje następujące brzmienie:

„Deweloper informuje, że pod adresem Al. Jerozolimskie 142B / parter 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,
- 6) **decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;**
- 7) **zaświadczeniem o samodzielności lokali;**

2. Pozostałe postanowienia Prospektu, w tym wszystkie postanowienia niezaznaczone powyżej na czerwono, pozostają bez zmian.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....