



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 1

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Rytelska”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 28 lipca 2026 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ATAL Rytelska sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie, należąca do grupy kapitałowej ATAL S.A., nr KRS: 0000704648.	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn. 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 1) ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 2) ul. Płk. Jana Pałubickiego 2 bud. C1, 80-175 Gdańsk. 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: 1) ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk 2) ul. Rytelska (róg ul. Rytelskiej i ul. Borkowskiej), 80-180 Gdańsk.	
Numer NIP i REGON	NIP: 5213794400	REGON: 368257277
Numer telefonu	(+48) 33 857 59 01; (+48) 58 766 74 04	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@atal.pl; gdansk@atal.pl	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rytelska.pl	



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 2

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Starowiejska 63, 80-534 Gdańsk, inwestycja pod nazwą: „STAR TOWER”
Data rozpoczęcia	sierpień 2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.09.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Niepołomska 24, 24A, 26, 26A, 80-180 Gdańsk, inwestycja pod nazwą: „BIOTURA – 1 etap”
Data rozpoczęcia	wrzesień 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.05.2022 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Niepołomska 28, 28A, 28B, 80-180 Gdańsk, inwestycja pod nazwą: „BIOTURA – 2 etap”
Data rozpoczęcia	styczeń 2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.08.2023 r.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 3

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Rytelska 14 oraz 16, 80-180 Gdańsk, działki ewidencyjne nr: 141/15, 141/16, 141/17, 141/35, 236, obręb 0094 Maćkowy
Numer księgi wieczystej	GD1G/00360805/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00360805/7 wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 62.000.000,00 zł zabezpieczająca spłatę kredytów zaciągniętych w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym Deweloper oświadcza, że przedmiotowe kredyty zostały przez niego spłacone, co potwierdza wydana przez PKO BP S.A. zgoda na wykreślenie hipoteki. W dziale IV księgi wieczystej nr GD1G/00360805/7 widnieje wzmianka o wniosku z dnia 27 lipca 2026 r., nr Dz. KW./GD1G/60266/26/1 dotycząca wykreślenia ww. hipoteki.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i	W obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa szeregowa. W sąsiedztwie znajdują się też punkty usługowo – handlowe, przystanek autobusowy przy ul. Starogardzkiej. W okolicy jest również żłobek, przedszkole. Obiekty, które mogą generować uciążliwości hałasowe: W sąsiedztwie inwestycji znajdują się obiekty, które mogą generować uciążliwości hałasowe: • droga wojewódzka nr 222 - ul. Starogardzka (ok 600m),

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

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



wpływających na warunki życia ³	• droga krajowe S7 (ok. 400 m), • droga krajowa S6 (ok. 2 km), • tor motocrossowy – zlokalizowany na południe od trasy S7 Zgodnie z Mapą Hałasu, inwestycja leży na terenie w którym długookresowy średni poziom dźwięku LDWN wynosi od 55 do 60 dB Źródło: https://geogdansk.pl Zgodnie z Mapą Rejestru Lotnisk Cywilnych i ich powierzchni ograniczających przeszkody, inwestycja nie leży w obrębie podejść do lądowania samolotów Źródło: https://www.ulc.gov.pl Obiekty, które mogą generować uciążliwości zapachowe: W odległości ok 9 km znajduje się Zakład Utylizacyjny Sp. z o.o. w Gdańsku, który może generować okresowe uciążliwości zapachowe. Obiekty, które mogą generować uciążliwości świetlne: W okolicy inwestycji nie występują obiekty generujące uciążliwości świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy nie został uchwalony, przy czym podjęto Uchwałę nr LXXV/1912/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska. Link do uchwały: https://baw.bip.gdansk.pl/UrządMiejskiwGdanskudocument/558003/Uchwała-LXXV_1912_24 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. 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz zmieniającym ww. przepis art. 5 pkt 6) Ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2026 r. poz. 781), 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 sierpnia 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. <u>Poniżej przedstawiono studium uwarunkowań:</u> 1. Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zmieniona Uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w części (Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Gdańska).

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



		2. Linki do portalu, na którym zamieszczone są uchwały dot. Studium: a) https://bip.brg.gda.pl/attachments/article/685/uwala-wraz-z-uzasadnieniem.pdf b) https://baw.bip.gdansk.pl/UrządMiejskiwGdansk/document/538916/Uchwa%C5%82a-XII_218_19 3. Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://www.brg.gda.pl/doc/studium-brg-gdansk-2018.pdf
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 1910 -Uchwała nr XXXVII/1245/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2005 r., nr 63, poz. 1182). Link do portalu, gdzie została zamieszczona uchwała: https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/legalact/2005/1182/
	Miejskowy plan odbudowy	Na terenie gminy Miasta Gdańska nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne ⁴	W odległości ok 1,7 km znajduje się obszar chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich Rozporządzenie Nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (Dziennik Urzędowy Województwa Gdańskiego z 1994 r., nr 27, poz. 139). Link do portalu, gdzie zostało zamieszczone rozporządzenie: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.465

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

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 6

		W okolicy ok. 1 km znajduje się pomnik przyrody objęty ochroną 16.10.1973 roku: Orzeczenie nr 303 Prezydium WRN Wydz.RiL w Gdańsku o uznaniu za pomnik przyrody: Dąb szypułkowy (303/1) Dąb szypułkowy (303/2) (Dz.Urz.WRN w Gdańsku Nr 7 poz. 49 z dn. 10.06.21974). Link do portalu, gdzie zostało zamieszczone orzeczenie: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewpomnikprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PP.2261011.6370 W odległości ok. 2 km znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych Gdańsk Lipce. Rozporządzenie nr 6/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „LIPCE” w Gdańsku-Lipcach i gminie Pruszcz Gdański, województwo pomorskie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 22 stycznia 2014 r., poz. 248). Link do portalu, gdzie zostało zamieszczone rozporządzenie: https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2014/248/akt.pdf Na całym terenie miasta Gdańska obowiązuje tzw. Uchwała Krajobrazowa: Uchwała nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 19 marca 2018 r., poz. 1034). Link do portalu, gdzie została zamieszczona uchwała: https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2018/1034/oryginal/akt.pdf
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Karta Terenu z MPZP: 030 - M23 Teren Zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy. W terenach mieszkaniowych M23 dopuszcza się: 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

9) *ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.*



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 7

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej, c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem, 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji w MPZP.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 1,2 miejsca na jedno mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Stosuje się ogólne zasady ochrony środowiska i przyrody.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na	Brak informacji w MPZP. Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią. Źródło: https://wody.isok.gov.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 8

	obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) strefy ochrony dóbr kultury – teren częściowo objęty strefami ochrony archeologicznej, 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy, 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie prace ziemne w strefie ochrony archeologicznej wymagają nadzorów archeologicznych
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji w MPZP.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) dostępność drogowa – od ulic projektowanych 045-KD81 i 059-KD80 oraz od ulicy 042-KD82 ograniczona, 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5 (1 mieszkanie – minimum 1,2 miejsce postojowe)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, 2) odprowadzenie ścieków – komunalne do kanalizacji sanitarnej, 3) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 7) gospodarka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami, 8) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 1910 –Uchwała nr XXXVII/1245/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku Link do portalu, gdzie została zamieszczona uchwała:



przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/legalact/2005/1182/ Karty Terenu z MPZP dla działek oddalonych do 100 m od przedsięwzięcia deweloperskiego: 030-M23 Tereny Zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy 018-M22 Teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej W terenach mieszkaniowych M22, M23dopuszcza się: usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m2 powierzchni użytkowej, dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyższej jednym mieszkaniem. wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 1922 – Uchwała nr XIV/299/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – kościół w rejonie ulicy Czerskiej Link do portalu, gdzie została zamieszczona uchwała: https://baw.bip.gdansk.pl/UrządMiejskiwGdansk/document/540621/Uchwa%C5%82a-XIV_299_19 Karty Terenu z MPZP dla działek oddalonych do 100 m od przedsięwzięcia deweloperskiego: 004-U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierającej usługi komercyjne lub/i publiczne – z zakresu: sportu, rekreacji, kultury, gastronomii, i na co najmniej 70% terenu inwestycji – zieleni urządzonej.																		
	Maksymalna intensywność zabudowy	<table><tr><td>MPZP 1910 - 030-M23</td><td>- 0,7</td></tr><tr><td>MPZP 1910 - 018-M22</td><td>- 0,6</td></tr><tr><td>MPZP 1922 - 004-U34</td><td>- 1,2</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 26-M/U31</td><td>- 1,1</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 27-M/U31</td><td>- 1,1</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 24-MW24</td><td>- 1,2</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 28-M23</td><td>- 1,1</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 29-ZP62</td><td>- nie dotyczy</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 25-D</td><td>- nie dotyczy</td></tr></table>	MPZP 1910 - 030-M23	- 0,7	MPZP 1910 - 018-M22	- 0,6	MPZP 1922 - 004-U34	- 1,2	MPZP 1924 – 26-M/U31	- 1,1	MPZP 1924 – 27-M/U31	- 1,1	MPZP 1924 – 24-MW24	- 1,2	MPZP 1924 – 28-M23	- 1,1	MPZP 1924 – 29-ZP62	- nie dotyczy	MPZP 1924 – 25-D	- nie dotyczy
	MPZP 1910 - 030-M23	- 0,7																		
MPZP 1910 - 018-M22	- 0,6																			
MPZP 1922 - 004-U34	- 1,2																			
MPZP 1924 – 26-M/U31	- 1,1																			
MPZP 1924 – 27-M/U31	- 1,1																			
MPZP 1924 – 24-MW24	- 1,2																			
MPZP 1924 – 28-M23	- 1,1																			
MPZP 1924 – 29-ZP62	- nie dotyczy																			
MPZP 1924 – 25-D	- nie dotyczy																			
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MPZP 1910 - 030-M23, MPZP 1910 - 018-M22: brak określenia parametrów maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. <table><tr><td>MPZP 1922 - 004-U34</td><td>- 0,6 maksymalna, brak minimalnej</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 26-M/U31</td><td>- 0,7 maksymalna, brak minimalnej</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 27-M/U31</td><td>- 0,7 maksymalna, brak minimalnej</td></tr><tr><td>MPZP 1924 – 24-MW24</td><td>- 0,8 maksymalna, brak minimalnej</td></tr></table>	MPZP 1922 - 004-U34	- 0,6 maksymalna, brak minimalnej	MPZP 1924 – 26-M/U31	- 0,7 maksymalna, brak minimalnej	MPZP 1924 – 27-M/U31	- 0,7 maksymalna, brak minimalnej	MPZP 1924 – 24-MW24	- 0,8 maksymalna, brak minimalnej											
MPZP 1922 - 004-U34	- 0,6 maksymalna, brak minimalnej																			
MPZP 1924 – 26-M/U31	- 0,7 maksymalna, brak minimalnej																			
MPZP 1924 – 27-M/U31	- 0,7 maksymalna, brak minimalnej																			
MPZP 1924 – 24-MW24	- 0,8 maksymalna, brak minimalnej																			

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



		MPZP 1924 – 28-M23 MPZP 1924 – 29-ZP62 MPZP 1924 – 25-D	- 0,7 maksymalna, brak minimalnej - nie dotyczy - nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MPZP 1910 - 030-M23 MPZP 1910 - 018-M22 MPZP 1922 - 004-U34 MPZP 1924 – 26-M/U31 MPZP 1924 – 27-M/U31 MPZP 1924 – 24-MW24 MPZP 1924 – 28-M23 MPZP 1924 – 29-ZP62 MPZP 1924 – 25-D	- 40 % - 40 % - 20 % - 40% - 40% - 40% - 40% - nie dotyczy - nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	MPZP 1910 - 030-M23 MPZP 1910 - 018-M22 MPZP 1922 - 004-U34 MPZP 1924 – 26-M/U31 MPZP 1924 – 27-M/U31 MPZP 1924 – 24-MW24 MPZP 1924 – 28-M23 MPZP 1924 – 29-ZP62 MPZP 1924 – 25-D	- 15 m - 12 m - 16 m - 18m - 15m - 15m - 15m - nie dotyczy - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MPZP 1910 - 030-M23 MPZP 1910 - 018-M22 a) na terenie OSTAB b) na pozostały zakresie MPZP 1922 - 004-U34 MPZP 1924 – 26-M/U31 MPZP 1924 – 27-M/U31 MPZP 1924 – 24-MW24 a) na terenie OSTAB b) na pozostały zakresie MPZP 1924 – 28-M23 MPZP 1924 – 29-ZP62 MPZP 1924 – 25-D	- 50 % - 70 % - 50 % - 70 % - 50% - 50% - 70 % - 50 % - 50% - nie dotyczy - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z §5 uchwały dla MPZP 1910, MPZP 1922 i MPZP 1924 jw. dla funkcji „budynki mieszkalne wielorodzinne” przyjęto następujący minimalny wskaźnik parkingowy na 1 mieszkanie: MPZP 1910 - 030-M23 MPZP 1910 - 018-M22 MPZP 1922 - 004-U34 MPZP 1924 – 26-M/U31 MPZP 1924 – 27-M/U31 MPZP 1924 – 24-MW24 MPZP 1924 – 28-M23 Dla terenów: MPZP 1924 – 29-ZP62 MPZP 1924 – 25-D	- 1,2 - 1,2 - 1,2 - 1,2 - 1,2 - 1,2 - 1,2. - wyklucza się parkowanie samochodów os. - wyklucza się parkowanie samochodów os.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 11

		Minimalne wskaźniki parkingowe dla innych funkcji przewidzianych w powyższych MPZP przedstawiono w załączniku nr 5 do niniejszego prospektu.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność wykorzystania terenu	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 12

	wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z załącznikiem nr 6 do niniejszego prospektu.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji.
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji.
	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	W okolicy trwa Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej. Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji.

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 13

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

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*

* Niepotrzebne skreślić.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 14

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK*	NIE*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr WUiA-V.6740.43-20.2025.JS.6808 z dnia 07 maja 2025 roku wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, która stała się ostateczna w dniu 08 maja 2025 roku, zgodnie z zaświadczeniem nr WUiA-V.6740.43-21.2025.JS.6808 z dnia 12 maja 2025 roku wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 2 czerwca 2025 roku Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31 stycznia 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy Budynkiem 1 przy ul. Rytelskiej nr 14 a Budynkiem 2 przy ul. Rytelskiej nr 16 wynosi około 41 m.



Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa ustalana dla lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi zasady jej pomiaru oraz zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, dokumentowania wpisów i oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, w szczególności w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) i w oparciu o zastosowanie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07, zatem z uwzględnieniem zasady zaliczania do powierzchni użytkowej w całości pomieszczeń o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2 m, zaliczania w 50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości w świetle równej lub większej od 1,40 m oraz pomijania powierzchni pomieszczeń o wysokości mniejszej od 1,40 m. Zgodnie z powyższą normą powierzchnia użytkowa jest liczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów Lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej Lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), nie są natomiast wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. Powierzchnia użytkowa stanowić będzie podstawę określenia udziału związanego z Lokalem w prawie własności Nieruchomości Wspólnej i będzie stanowić podstawę wpisu określającego powierzchnię użytkową Lokalu w księdze wieczystej założonej dla Lokalu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	80% - kredyt/pożyczka 20% - środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale.	

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.



nabywcy	2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy.
---------	--



	11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą. 13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1) Zakup gruntu, zagospodarowanie placu budowy – 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.07.2025 r. – <u>etap zakończony</u> 2) Wykonanie 50 % wykopów - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.08.2025 r. – <u>etap zakończony</u> 3) Wykonanie wykopów do 100% oraz podkładów pod fundamenty budynków – 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 30.09.2025 r. – <u>etap zakończony</u> 4) Zakończenie stanu zero – strop nad kondygnacją podziemną – 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.10.2025 r. – <u>etap zakończony</u> 5) Wykonanie ścian konstrukcyjnych III kondygnacji nadziemnej – 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.12.2025 r. – <u>etap zakończony</u> 6) Stan surowy otwarty - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 28.02.2026 r. – <u>etap zakończony</u> 7) Stan surowy zamknięty z wyłączeniem otworów technologicznych - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 30.04.2026 r. – <u>etap zakończony</u> 8) Wykonanie elewacji, pokrycia dachów - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.07.2026 r. 9) Wykonanie ścian działowych, prac tynkarskich, podłóży pod posadzki - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.10.2026 r. 10) Wykonanie układu drogowego, zagospodarowania terenu, prac instalacyjnych, prac malarskich, zakończenie robót budowlanych - 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia: 31.01.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej –



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 18

	w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 ust. 10 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 ust. 5 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 880, dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zwróci umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;



	10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonanym zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich; 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; 3. w terminie określonym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy. C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku:
--	--



	1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. niestawienia się Nabywcy lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy. L. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 21

- 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 w księdze wieczystej nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, wpisana jest hipoteka zabezpieczająca spłatę kredytów zaciągniętych w związku z jego realizacją, przy czym Deweloper oświadcza, że przedmiotowe kredyty zostały przez niego w całości spłacone, w związku z czym hipoteka wygasła, co potwierdza wydana przez PKO BP S.A. zgoda na wykreślenie hipoteki,
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansującą/ą przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomościach, na której/-ych jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej, na wskazany rachunek bankowy.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę 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 ul. Plk. Jana Pałubickiego 2 bud. C1, 80-175 Gdańsk, istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym,
- 6) dokumentem z dnia 13 lipca 2026 r. wystawionym przez PKO BP S.A. zawierającym zgodę na wykreślenie hipoteki.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności S.A. prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 620).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski 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,

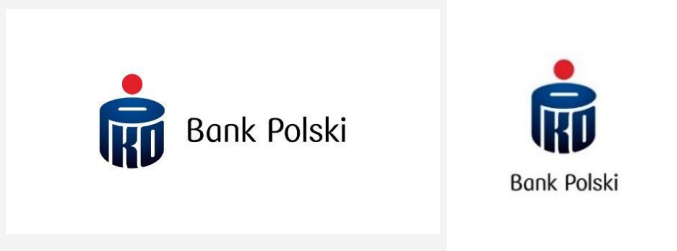


PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 23

– Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 38 ze zm.).

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: ***** – ***** zł brutto/m² Powyższa cena nie obejmuje ceny komórki lokatorskiej.	
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	*****	
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	Każdy budynek będzie posiadał 5 kondygnacji podziemnych, a Budynek nr 1 będzie posiadał również 1 kondygnację podziemną.
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 niniejszego prospektu.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 25

	Liczba lokali w budynku	W Budynku 1 przy ul. Rytelskiej nr 14 – 60 lokali mieszkalnych W Budynku 2 przy ul. Rytelskiej nr 16 – 59 lokali mieszkalnych Łącznie 119 lokali mieszkalnych.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	145 miejsc postojowych zewnętrznych w tym dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Nie przewidziano miejsc garażowych.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak – poprzez nieruchomość gruntową działkę nr 141/2 (w której nabywane będą przez Nabywców udziały) pełniącą funkcję komunikacyjną stanowiącą ul. Rytelską, zapewniającą skomunikowanie Nieruchomości z drogą publiczną – ulicą Borkowską, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, prowadzi księgę wieczystą GD1G/00167941/9.
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.	



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 26

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 i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
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,
- 3a. szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia,
4. opis wykończenia i wyposażenia,



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Rytelska”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 27

5. zestawienie minimalnych wskaźników parkingowych określone przez obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w odległości 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim,
6. informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.