

RECAP SPV 1
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 04.10.2022 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Załącznik nr 1

do Aktu Notarialnego - Umowy Deweloperskiej

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	RECAP SPV 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000854052	
Adres	Ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6793203496	(REGON) 386744431
Nr telefonu	tel. 033 333 91 10, +48 536 467 161	
Adres poczty elektronicznej	biuro@resicapital.pl	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	WWW.RESICAPITAL.PL	

RECAP SPV 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budynek mieszkalny C na działce 2/2 przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu. Wieża mieszkalna ma 24 kondygnacje od strony Odry i 21 kondygnacji od strony południowej. Budynek „C” stanowi część kompleksu biurowo – mieszkalnego, ze wspólnym podium, na którym zaprojektowano taras. Wysokość podium nawiązuje do wysokości kamienic w ul. Sikorskiego, natomiast układ urbanistyczny wież zamyka narastającą wysokościowo zabudowę w kwartale pomiędzy Odrą, a ul. Generała W. Sikorskiego.

Wejście główne do części mieszkalnej zaprojektowano od strony wejścia na bulwary (elewacja wschodnia). Dwukondygnacyjny hol wejściowy prowadzi do trzonu komunikacyjnego z windami i ewakuacyjną klatką schodową. Część mieszkalną obsługują dwie klatki schodowe, część garażową od poziomu -2 do +3 dodatkowe dwie.

Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa śródmiejska biurowo – usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna.

Powierzchnia użytkowa zgodnie z projektem budowlanym wynosi 20.023,59m², z czego powierzchnia mieszkaniowa 15.905,85m², powierzchnia usług 520,48m², a powierzchnia części wspólnych 3 407,98m².

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 13, działki nr: 2/5	
Nr księgi wieczystej	WR1K/00409961/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV wskazanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 20.000.000,00 USD na rzecz BADIAN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Regon: 366199558) celem zabezpieczenia spłaty wszelkich wierzytelności przysługujących BADIAN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w tym spłaty kwoty głównej pożyczki wraz z odsetkami, prowizjami oraz wszelkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki z dnia 26.05.2021 r.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	MWU1 – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała nr IV/48/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 stycznia 2007 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Plac 1 Maja we Wrocławiu
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Bez ograniczeń; minimalna wysokość budynku 15m
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Załącznik D. – Informacje o inwestycjach przewidzianych do realizacji w otoczeniu przedsięwzięcia	
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak (1. zaświadczenie nr 13243/2020 z dnia 21-09-2020, 2. zaświadczenie nr 3035/2021 z dnia 04-03-2021)	

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Nr pozwolenia, data wydania, organ wydający	Decyzja nr 3460/2020 z dnia 25-08-2020 wydana przez Prezydenta Wrocławia (pozwolenie na budowę) Decyzja nr 369/2021 z dnia 04-02-2021 wydana przez Prezydenta Wrocławia (przeniesienie decyzji na RECAP SPV 1 Sp. z o.o.)	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Data rozpoczęcia: 16 listopada 2020 rok. Planowany termin zakończenia: 31 lipca 2023 rok.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Przeniesienie własności budynku na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej w postaci całej ceny nabycia.	
Opis przedsięwzięcia, deweloperskiego	liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Projektowany budynek spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2015-12 Do obmiaru będą uwzględnione ściany przewidziane w projekcie wykonawczym, co oznacza, że jeżeli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni budynku, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie wykonawczym, to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni budynku. Pomiarów i obliczeń dokonuje się z dokładnością do 0,01 m ²	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne – 25% Środki z pozyskanej pożyczki – 25% Wpłaty nabywców – 50% Sposób finansowania oraz procentowy udział poszczególnych źródeł finansowania może być zmienny w czasie realizacji zadania inwestycyjnego w zależności od postępu prac i sprzedaży lokali.	
Środki ochrony nabywców	Mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty (art. 4 pkt. 4 ustawy) – umowa z dnia 29 czerwca 2022	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek powierniczy otwarty z którego wypłata zdeponowanych środków następuje po zakończeniu danego etapu, zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w niniejszym Prospekcie, po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millenium S.A.	

Nr rachunku powierniczego	Nadany przy umowie deweloperskiej
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego składa się z siedmiu etapów: - etap 1 zakup gruntu – 16%, - etap 2 zakup gruntu – 17%, - etap 3 projektowanie, palowanie i wykopy, stan zero, stan surowy, zagospodarowanie terenu, sieci i przyłącza, organizacja placu budowy, ściany murowane, pozostałe koszty –16%, - etap 4 stan surowy, dach, instalacje wewnętrzne, sieci i przyłącza, organizacja placu budowy, stolarka wewnętrzna i zewnętrzna, ściany murowane, pozostałe koszty, wykończenie i wyposażenie obiektu – 14%, - etap 5 stan surowy, dach, fasada, instalacje wewnętrzne, windy – montaż elementów windy, zagospodarowanie terenu, sieci i przyłącza, organizacja placu budowy, stolarka wewnętrzna i zewnętrzna, ściany murowane, pozostałe koszty, wykończenie i wyposażenie obiektu – 14%, - etap 6 dach, fasada, instalacje wewnętrzne, windy – montaż elementów windy, zagospodarowanie terenu, sieci i przyłącza, organizacja placu budowy, stolarka wewnętrzna i zewnętrzna, ściany murowane, pozostałe koszty, wykończenie i wyposażenie obiektu – 10%, - etap 7 fasada, instalacje wewnętrzne, windy – montaż elementów windy + UDT, zagospodarowanie terenu, sieci i przyłącza, organizacja placu budowy, stolarka wewnętrzna i zewnętrzna, ściany murowane, pozostałe koszty, wykończenie i wyposażenie obiektu – 13%,
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie jest waloryzowana. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT pozostała do zapłaty cena zostanie obliczona według zmienionej stawki VAT, o czym kupujący zostanie powiadomiony odrębnym pismem. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to ograniczone jest w czasie i może być wykonane w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupującego zawiadomienia o zmianie ceny wynikającej z umowy, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w każdym z następujących przypadków: 1. jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku, w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, 4. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, 5. jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 6. przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcy, o której mowa w Umowie Deweloperskiej. 7. jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni użytkowej projektowanej o więcej niż + 2,0%/- 2,0%. 8. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, w terminie zastrzeżonym Umową Deweloperską W przypadkach, o których mowa w pkt.: 1. – 5. powyżej Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 14 dni daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie Ceny wynikającej z Umowy Deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w związku ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 14 dni od daty wysłania zawiadomienia o różnicach w powierzchni. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8. powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy (stu

	dwudziestodniowy) termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2024 roku. W sytuacjach wskazanych w ust. 1 pkt.: 1. – 7. powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej : 1) w przypadku niezapłacenia przez Nabywcę Ceny w terminie lub wysokości określonej w § 8 ust. 3 Umowy Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Końcowego Odbioru Technicznego Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 Ustawy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W sytuacjach wskazanych w pkt 1 -2 powyżej w przypadku wykonania przez Dewelopera prawa odstąpienia Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% (dwóch procent) Ceny w terminie 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej Umowy. W związku z powyższym Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia pomniejszoną o kwotę kary umownej o której mowa w zdaniu poprzedzającym.
	Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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 albo informacja o braku zgody banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, albo też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:

Deweloper zobowiązuje się przedłożyć do umowy sprzedaży zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku będącego przedmiotem umowy i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Deweloper informuje o możliwości zapoznania się z ww. dokumentami w siedzibie Dewelopera lub w biurze sprzedaży.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zł (słownie:) brutto Cena całkowita przedmiotu umowy wynosi złotych brutto	
Cena m ² powierzchni pomieszczenia przynależnego – skrytka lokatorska	Nie dotyczy	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma	liczba kondygnacji	26 (w tym 2 kondygnacje podziemne)
	technologia wykonania	Budynek wykonany jest w technologii płytowo słupowej z dodatkowymi ścianami nośnymi żelbetowymi

znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	określa załącznik do Prospektu Informacyjnego
	liczba lokali w budynku	341
	liczba miejsc garażowych i postojowych	348
	dostępne media w budynku	• instalacja c.o., zimnej i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej • indywidualne opomiarowanie mediów • instalacja elektryczna (oświetlenie, gniazda wtykowe, w tym instalacja trójfazowa do kuchenek elektrycznych) – dotyczy lokali mieszkalnych • instalacja teletechniczna • kanalizacja sanitarna • instalacja odgromowa.
	dostęp do drogi publicznej	Jest
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne są zlokalizowane na kondygnacjach od L01 do L23. Dostępne z dwóch trzonów komunikacyjnych. Na kondygnacji projektuje się od 9 do 17 lokali mieszkaniowych.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek o planowanej powierzchni 20.023,59m², z czego 15.905,85m² to powierzchnia mieszkalna. Budynek mieszkaniowy z usługami na parterze od strony bulwarów oraz garażem nadziemnym i podziemnym. Kondygnację parteru częściowo przeznaczono na powierzchnie usługowe pod wynajem wraz z holem wejściowym i pomieszczeniami towarzyszącymi jak: recepcje, pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Od strony południowej zlokalizowano pomieszczenia rozdzielni, komory trafo oraz pomieszczenie agregatu. Od tej również strony zlokalizowane jest pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych. Kondygnacje od +1 do +4 przeznaczono na powierzchnie garażowe oraz część mieszkalną od strony wschodniej. Powyżej czwartej kondygnacji zaprojektowano tylko mieszkania, a na stropie garażu taras, częściowo zielony, połączony funkcjonalnie z sąsiadującymi budynkami biurowymi. Na dachu pośrednim na poziomie +20 oraz na właściwym zlokalizowano urządzenia techniczne zamaskowane panelami ażurowymi. Zgodnie z rzutami kondygnacji stanowiącymi załącznik nr A wykończony zgodnie z załączonym standardem, stanowiącym załącznik nr B do niniejszego prospektu.	

Określenie usytuowania pomieszczenia przynależnego w budynku	Nie dotyczy
Określenie powierzchni pomieszczenia przynależnego oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Nie dotyczy

Podpis dewelopera oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

- A. Rzuty kondygnacji segmentu wraz z mapą z projektem podziału
- B. Standard wykończenia
- C. Projekt umowy deweloperskiej
- D. Informacje o inwestycjach przewidzianych do realizacji w otoczeniu przedsięwzięcia
- E. Informacje doprecyzowujące zakres prac w poszczególnych etapach Harmonogramu.