



PROSPEKT INFORMACYJNY

sporządzony zgodnie z Ustawą z dn. 16.09.2011 r.
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. Ustaw Nr 232, poz. 1377)

Apartamenty Kaskada

Etap All

budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym

ulica Dobrego Pasterza 118E
Kraków

Inwestor:
Super Krak S.A.

Kraków, 17 września 2015 r.

Spis treści

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA	3
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	4
1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA.....	4
2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	4
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	5
1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	5
A. Działki i księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości.....	5
B. Inwestycje planowane do realizacji w okolicy.....	6
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW	7
A. Pozwolenie na budowę.....	7
B. Terminy rozpoczęcia oraz zakończenia prac budowlanych.....	7
C. Termin przeniesienia prawa własności	8
D. Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	8
E. Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	8
F. Środki ochrony nabywców	9
G. Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy.....	9
H. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	10
I. Dopuszczalna waloryzacja ceny oraz zasady	11
IV. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ.....	11
V. INNE INFORMACJE	12
I. CENA	14
II. OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU.....	14
III. OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU ORAZ UKŁADU POMIESZCZEŃ W LOKALU	14

IV. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	15
V. TECHNOLOGIA WYKONANIA.....	15
VI. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH	15
VII. MEDIA DOSTĘPNE W BUDYNKU	17
ZAŁĄCZNIKI:	18

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper	 SUPER KRAK SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Krakowie wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000032563
Adres	ul. Bociana 6 31-231 Kraków
Nr NIP i REGON	NIP: 677-100-39-91 REGON: 350732551
Nr telefonu	Biuro Sprzedaży Mieszkań +48 12 61 64 130, +48 12 61 64 131
Adres poczty elektronicznej	info@superkrak.com.pl
Nr faksu	+48 12 61 64 132
Adres strony internetowej Dewelopera	www.superkrak.com.pl
Adres strony internetowej przedsięwzięcia deweloperskiego	www.apartamenty-kaskada.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka **Super Krak** powstała w 1994 roku jako spółka akcyjna i rozpoczęła swoją działalność jako podmiot o profilu ukierunkowanym na kompleksową realizację inwestycji. Zakres działań Super Krak S.A. obejmuje wynajem nieruchomości własnych i dzierżawionych, pozyskiwanie i przygotowywanie terenów pod inwestycje wraz z obsługą organizacyjno-prawną na terenie całej Polski. Obecnie Super Krak S.A. działa w obrębie grupy kapitałowej, w której skład wchodzi:

- **Hotel Swing Sp. z o.o.**
- **Park Wodny w Krakowie S.A.**

Inicjatorem budowy **Parku Wodnego** oraz jego deweloperem i inwestorem był Super Krak S.A. Obecnie obiekt jest prowadzony przez spółkę zależną – Park Wodny w Krakowie S.A.

Hotel Swing to obiekt zlokalizowany w obrębie Centrum Komercyjnego Olsza, w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Wodnego. Projekt został zrealizowany przez spółkę celową, której w 100% udziałowcem jest Super Krak S.A. Hotel Swing dysponuje 146 pokojami (blisko 300 miejsc noclegowych) w standardzie 4*.

Super Krak S.A. jest członkiem:

- **Stowarzyszenia Budowniczych Domów**
- **Izby Przemysłowo-Handlowej**

Nagrody i wyróżnienia:

- **Przedsiębiorstwo Fair Play**

Spółka brała udział w konkursie „Przedsiębiorstwo Fair Play”, którego celem jest promocja etyki w działalności gospodarczej, rozumianej jako zespół norm rzetelnego postępowania we wzajemnych relacjach przedsiębiorców z klientami, kontrahentami, pracownikami, współnikami oraz społecznością, władzą lokalną i państwową. W latach 2000 i 2001 spółka otrzymała Certyfikat i tytuł „Przedsiębiorstwo Fair Play”.

- **Budowa Roku 2000**

Park Wodny – inwestycja Super Krak S.A. – zdobył tytuł „Budowy Roku 2000” w kategorii obiektów sportowych i szkolnych.

2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Pierwszym zrealizowanym mieszkaniowym przedsięwzięciem deweloperskim **Super Krak S.A.** była **budowa osiedla pn. Bocianie Gniazdo**, z adresem przy ul. Bociana 4, 4a, 4b, 4c, 4d (31-231 Kraków) i składającego się z zadań inwestycyjnych, polegających na budowie **pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych**.

W skład inwestycji wchodziły 374 mieszkania oraz 38 lokali użytkowych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 20.999,80 m².

Realizację przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęto w dniu 30 kwietnia 2007 roku, a ostateczne pozwolenia na użytkowanie budynków wydane zostało w dniu 18 kwietnia 2009 roku.

Ostatnim ukończonym przez Dewelopera przedsięwzięciem deweloperskim jest **pierwszy etap (AI) inwestycji pn. Apartamenty Kaskada**, przy ul. Dobrego Pasterza 118 i 118D (31-416 Kraków), składający się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym.

W skład inwestycji wchodziło 197 mieszkań, 7 lokali użytkowych oraz lokal użytkowy – garaż podziemny. Łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wynosi 14.361,55 m².

Realizację inwestycji rozpoczęto w dniu 9 grudnia 2010 roku, a ostateczne pozwolenie na użytkowanie budynków uzyskano w dniu 19 października 2012 roku.

INFORMACJA DOTYCZĄCA POSTĘPOWAŃ EGZEKUCYJNYCH - ZGODNIE Z WYMOGAMI USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO:

Przeciwko Deweloperowi nie prowadzi się ani nie prowadzono postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100 000 zł.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU

Przedsięwzięcie deweloperskie – inwestycja mieszkaniowa pod nazwą Apartamenty Kaskada Etap All powstaje w północnej części Krakowa, przy ulicy Dobrego Pasterza.

A. Działki i księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na działkach nr 3/24, 3/25 i 775/2 obręb nr 4, jednostka ewidencyjna Kraków – Śródmieście.

- Działka **nr 3/24** o powierzchni **0,3633 ha** powstała w wyniku podziału działki nr 3/23 o powierzchni 1,0425 ha, położonej przy ulicy Dobrego Pasterza w Krakowie i objęta jest księgą wieczystą nr **KR1P/00120961/6** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Podział działki nr 3/23 nastąpił na mocy decyzji nr 380/2014 z dnia 24.06.2014 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa, zatwierdzającej podział nieruchomości, tj. działki nr 3/23 o powierzchni 1,0425 ha na działki **nr 3/24** o powierzchni **0,3633 ha** oraz **nr 3/25** o powierzchni **0,6792 ha**.

- Na działce **nr 3/24** realizowany jest główny zakres przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. **budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego** oznaczonego numerem **118E** wraz z garażem podziemnym. Udziały w prawie użytkowania wieczystego tej działki związane będą z wyodrębnianymi lokalami mieszkalnymi i nabywane wraz z tymi lokalami jako udziały w nieruchomości wspólnej.
- W księdze wieczystej nr KR1P/00120961/6 jako właściciel objętej tą księgą nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty do dnia 05.12.2089 r. – spółka Super Krak S.A.

➤ Dział IV - hipoteka księgi wieczystej nr KR1P/00292541/2 wolny jest od wpisów. W dziale tym nie widnieją też żadne wzmianki o złożonych do tej księgi wieczystej wnioskach.

- Działka nr 3/25 powstała w wyniku opisanego powyżej podziału działki nr 3/23 i objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00529250/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Działka ta w przyszłości będzie stanowiła teren realizacji Etapu AIII inwestycji Apartamenty Kaskada.

W ramach powstającego obecnie Etapu II inwestycji, na działce nr 3/25 realizowany jest fragment drogi pożarowej oraz tereny zielone. W celu zapewnienia możliwości korzystania z części działki nr 3/25 zagospodarowywanej w ramach Etapu II, działka ta zostanie obciążona odpowiednią służebnością gruntową, której dokładny opis zawiera wzór umowy deweloperskiej stanowiący załącznik do Prospektu informacyjnego.

- Działka nr 775/2 o powierzchni 0,8147 ha objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00292541/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.
Na nieruchomości tej zrealizowany został Etap AI inwestycji Apartamenty Kaskada.

W ramach powstającego obecnie Etapu AII inwestycji, na drodze urządzonej na działce nr 775/2 i biegnącej wzdłuż granicy z działką nr 3/24 od strony zachodniej, realizowany jest wjazd do garażu podziemnego.

Możliwość korzystania z przedmiotowej drogi położonej na działce nr 775/2 (w tym z realizowanego wjazdu) zapewniona jest poprzez ustanowioną na rzecz współużytkowników wieczystych działki nr 3/24 służebność gruntową. Dokładny opis treści tej służebności zawiera wzór umowy deweloperskiej stanowiący załącznik do Prospektu informacyjnego.

Na obszarze realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz na obszarze sąsiadujących działek nie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

B. Inwestycje planowane do realizacji w okolicy

Lista zadań przewidzianych do realizacji w latach 2014-2030, zgodnie z obowiązującym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Krakowa oraz zadań wynikających z monitoringu realizacji inwestycji ujętych w aktualnym budżecie Miasta, które przewidziano na obszarze w promieniu 1 km od nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie Apartamenty Kaskada – Etap AII:

1. Budowa ul. Iwaszki (dł. ok. 1,3 km) z budową estakady o dł. ok. 0,6km;
2. Budowa linii tramwajowej z ul. Jana Pawła II do Mistrzejowic z przebiegiem wzdłuż ulic: Bohomolca, Dobrego Pasterza, Lublańskiej, Młyńskiej i Meissnera;
3. Przebudowa ulic Lublańskiej, Młyńskiej i Meissnera w powiązaniu z budową linii tramwajowej do Mistrzejowic, o której mowa wyżej;
4. Przebudowa ul. Strzelców (dł. ok. 1,2 km) z przebudową dróg dojazdowych;
5. Przebudowa Ronda Polsadu wraz z fragmentem ul. Strzelców;
6. III obwodnica - odcinek północny:
 - Budowa estakady wraz z najazdami, o dł. ok. 0,45km, w ciągu ul. Bora Komorowskiego, na wysokości ul. Akacjowej,

- Budowa połączenia estakadą o dł. ok. 0,30 km, relacji lewoskrętnej z ul. Bora Komorowskiego w kierunku ul. Dobrego Pasterza, z rozwiązaniem układu drogowego w obszarze pomiędzy tymi ulicami,
 - Budowa bezkolizyjnego włączenia ul. Dobrego Pasterza do ul. Bora Komorowskiego poprzez estakadę o dł. ok. 0,15 km w ramach węzła „Mistrzejowice”,
7. Budowa połączenia drogowego ul. Reduta od ul. ks. Jancarza do ul. Sabały;
 8. Rozbudowa ulic Dominikanów i Rezedowej;
 9. Rozbudowa ul. Gdańskiej;
 10. Budowa miejsc parkingowych przy ulicy Kwartowej i ulicy Miechowity.

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW

A. Pozwolenie na budowę

- Inwestycja prowadzona jest na podstawie **decyzji nr 1927/2011 z dnia 05.09.2011 r.**, znak: AU-01-3.6740.1.1157.2011 APR wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa, obejmującej zatwierdzenie projektu budowlanego i **udzielenie pozwolenia na budowę** budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji mechanicznej, centralnego ogrzewania, elektryczną oraz układem drogowym wewnętrznym, parkingami i przyłączami: ciepłym, kanalizacji deszczowej, wodociągowym i kanalizacji sanitarnej, **jako etapu All** inwestycji. Decyzja ta w dniu 29.09.2011 r. stała się **ostateczna**;
- Decyzja nr 1927/2011 obejmująca pozwolenie na budowę została przeniesiona na Dewelopera decyzją nr 252/5/2011 z dnia 13.10.2011 r., znak: Au-01-3.6740.5.298.2011 APR, wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa, która w dn. 31.10.2011 r. stała się ostateczna;
- Powyżej wskazana decyzja obejmująca pozwolenie na budowę nie jest zaskarżona, a na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego nie jest prowadzone żadne postępowanie zmierzające do jej uchylecia czy stwierdzenia nieważności.
- W dniu 04.08.2015 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzja nr 1913/2015, znak AU-01-3.6740.1.1238.2015.EPI, zmieniająca przeniesioną na Dewelopera decyzję nr 1927/2011 oraz zatwierdzająca zamienny projekt budowlany w następującym zakresie:
 - zmian projektu zagospodarowania terenu (działki nr 3/24 i 3/25), to jest: korekty przebiegu ciągów pieszych i pieszo-jezdných, wprowadzenia ciągu pieszego, zmiany bramy wjazdowej z przesuwanej na rozwieraną, wprowadzenia terenu zielonego,
 - zmian projektu architektoniczno-budowlanego (działka nr 3/24), to jest: wprowadzenia wentylacji mechanicznej kanałowej garażu zamiast wentylacji strumieniowej, zmiany przeznaczenia pomieszczenia technicznego instalacji oddymiania na poziomie garażu na pomieszczenia komórek lokatorskich;
 Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 19.08.2015 r.

B. Terminy rozpoczęcia oraz zakończenia prac budowlanych

- Termin rozpoczęcia prac budowlanych: **21 lipca 2014 r.**
- Planowany termin zakończenia prac budowlanych: **31 października 2015 r.**

C. Termin przeniesienia prawa własności

Zawarcie przyrzeczonej umowy przenoszącej własność lokalu nastąpi do dnia **29 lutego 2016 r.**

D. Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą **Apartamenty Kaskada – etap All** obejmuje budowę jednego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego** oznaczonego w dokumentacji projektowej symbolem A3 z wbudowanym garażem podziemnym, z wewnętrznymi instalacjami: kanalizacji, wody, co, energii, wentylacji mechanicznej oraz układem drogowym. **Dla budynku A3 ustalony został numer porządkowy 118E przy ulicy Dobrego Pasterza w Krakowie.**

Zgodnie z dokumentacją projektową, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zrealizowanych zostanie **59 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 3.210,20 m² oraz **lokal użytkowy – garaż podziemny** o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 2.296,17 m².

Usytuowanie budynku 118E na nieruchomości przedstawia **Załącznik nr 1.**

Zgodnie z dokumentacją projektową, odstęp pomiędzy budynkiem 118E (A3) a zrealizowanymi budynkami pierwszego etapu inwestycji oznaczonymi w tej dokumentacji symbolami A1 i A2 w miejscu największego zbliżenia budynków, tj. w północnej części działki wynosi 13,75 m.

Odstęp pomiędzy budynkiem 118E (A3) a planowanymi budynkami trzeciego etapu inwestycji oznaczonymi w dokumentacji projektowej symbolami A4 i A5 w miejscu największego zbliżenia budynków, tj. we wschodniej i zachodniej części działki wynosi 13,88 m.

Powierzchnia lokali w budynku ustalona została w drodze obmiaru dokonanego celem sporządzenia dokumentacji dla wydzielenia samodzielnych lokali, a obmiar ten został wykonany zgodnie z zaleceniami zawartymi w **normie Pn – ISO 9836 z 1997 r.** Do powierzchni użytkowej lokali nie jest wliczona powierzchnia przylegających do lokali balkonów i/lub tarasów, wykazywana w operacie pomiarowym.

E. Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Przedsięwzięcie deweloperskie do czasu oddania do użytkowania budynku będącego przedmiotem tego przedsięwzięcia będzie finansowane w 100% z wykorzystaniem środków własnych Dewelopera.

Deweloper nie zaciągnął i nie zamierza zaciągać w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego zobowiązań finansowych w postaci kredytu, pożyczki, emisji weksli, obligacji, które były by zobowiązaniami celowymi służącymi finansowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego. W szczególności Deweloper nie zamierza dokonywać obciążenia hipotecznego terenu inwestycji deweloperskiej (tj. działki nr 3/24).

Środki pieniężne na nabycie lokali mieszkalnych będą wpłacane przez nabywców na rachunki powiernicze zamknięte, a ich wypłata na rzecz Dewelopera będzie dokonywana po przeniesieniu na nabywających własności lokali mieszkalnych – środki te nie będą służyć finansowaniu nakładów do czasu oddania przedsięwzięcia deweloperskiego do użytkowania.

W celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zaangażował posiadany teren oraz sfinansował wszystkie wymagalne nakłady poprzedzające fazę budowlaną przedsięwzięcia oraz dotychczasowe wymagalne nakłady związane z realizacją budowy. Na dzień rozpoczęcia sprzedaży Deweloper posiada pełną finansową zdolność do samodzielnej obsługi finansowej pozostałych wydatków związanych z przedsięwzięciem deweloperskim do czasu przeniesienia własności lokali na nabywców. Środki niezbędne na ten cel są lokowane na rachunkach bankowych Dewelopera w bankach działających operacyjnie w Polsce.

F. Środki ochrony nabywców

Zgodnie z Art. 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dn. 16.09.2011 r. (Dz. U. nr 232 poz. 1377), Deweloper zapewnia nabywcom lokali mieszkalnych w inwestycji środek ochrony gromadzonych środków pieniężnych w postaci bankowego **zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego**.

Instytucją finansową prowadzącą zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze dla przedsięwzięcia deweloperskiego jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalne Centrum Korporacyjne w Krakowie z adresem: osiedle Centrum E13, Kraków.

G. Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy

1. Zgodnie z umową z bankiem prowadzącym mieszkaniowe rachunki powiernicze zamknięte dla przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcy lokali mieszkalnych dokonują zgodnie z umową deweloperską wpłat na poczet nabycia lokalu mieszkalnego na wskazany w umowie deweloperskiej rachunek bankowy.
2. Właścicielem mieszkaniowego rachunku powierniczego zamkniętego jest Deweloper, jednak wypłata zgromadzonych środków może nastąpić na jego rzecz nie wcześniej, niż po przeniesieniu na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską.
3. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na pisemny wniosek nabywcy informuje nabywcę o wpłatach i wypłatach zaewidencjonowanych na przypisanym do nabywcy indywidualnym rachunku.
5. Umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta przez Dewelopera z bankiem PKO Bank Polski S.A. przewiduje następującą procedurę składania reklamacji związanych z prowadzeniem rachunku:
 - a. Prawo do składania reklamacji związanych z prowadzeniem rachunku przysługuje Deweloperowi. Nabywcy mogą składać reklamacje wyłącznie za pośrednictwem Dewelopera.
 - b. Reklamacje dotyczące niewykonania lub nienależytego wykonania dyspozycji/zleceń wypłaty Deweloper może składać telefonicznie, osobiście, pisemnie, drogą elektroniczną lub faksem.

- c. Reklamację wraz ze szczegółowym opisem zdarzenia będącego przedmiotem reklamacji, należy zgłaszać nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca, w którym nastąpiło to zdarzenie.
- d. Bank rozpatruje reklamację:
 - w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania – jeżeli sprawa nie wymaga dodatkowego postępowania wyjaśniającego,
 - w terminie jednego miesiąca – jeżeli sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

H. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

1. **Etap 1 - 20 %** całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:
 - roboty wyburzeniowe (rozbiórka)
 - wykopy
 - płyta fundamentowa
 - ściany i słupy piwnic
 - strop nad garażem
2. **Etap 2 - 20 %** całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:
 - ściany i słupy parteru
 - strop parteru
 - ściany i słupy kondygnacji 1, 2 piętra
 - stropy 1 i 2 piętra
 - zasyp
3. **Etap 3 - 20 %** całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:
 - ściany i słupy 3, 4, 5, 6 piętra
 - strop 3, 4, 5 piętra
 - ścianki działowe
4. **Etap 4 - 20 %** całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:
 - dach
 - montaż stolarki okiennej i drzwi balkonowych wszystkich kondygnacji
 - instalacje (bez osprzętu)
 - przyłącza
 - tynki i wylewki
5. **Etap 5 - 20 %** całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:
 - drzwi wewnętrzne
 - instalacje (osprzęt)
 - elewacja
 - windy
 - ślusarka aluminiowa
 - zagospodarowanie terenu, tarasy
 - okładziny ścian i podłóg

Całkowity koszt realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego to suma kosztów wszystkich etapów.

I. Dopuszczalna waloryzacja ceny oraz zasady

- o Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1 m² w przypadku zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej.
Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera.

IV. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

1. Jeżeli ewentualna zmiana stawki podatku VAT spowoduje wzrost ceny nabywanego lokalu mieszkalnego.
W takiej sytuacji Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 21 dni od otrzymania od Dewelopera pisemnej informacji o zmianie ceny lub, w przypadku niezłożenia w powyższym terminie oświadczenia o odstąpieniu, ani o przyjęciu nowej ceny, oświadczenie o odstąpieniu może być złożone po wyznaczeniu przez Dewelopera kolejnego 10-dniowego terminu.
2. Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. Ustaw Nr 232, poz. 1377);
3. Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy takich zmian, które nastąpiły w treści prospektu lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej; w takiej sytuacji postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się w treści umowy w sposób jednoznaczny i widoczny;
4. Jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
5. Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, nie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
6. Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, o której mowa powyżej;

W sytuacjach wskazanych w pkt. 2-6, Nabywca ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu w terminie 30 dni od zawarcia umowy deweloperskiej.

7. Jeżeli Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznacza Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej i zachowuje przy tym roszczenie o zapłatę odsetek, w wysokości odsetek ustawowych, należnych za okres opóźnienia.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

1. Jeżeli Nabywca nie dokona wpłaty pierwszej części ceny lokalu mieszkalnego w terminie określonym umową deweloperską.
W takiej sytuacji Deweloper wyznacza Nabywcy dodatkowy 30-dniowy termin na dokonanie wpłaty, a po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy deweloperskiej, chyba że niedokonanie wpłaty przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej;
2. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie kolejnych części ceny sprzedaży w terminach określonych umową deweloperską.
W takiej sytuacji Deweloper wyznacza Nabywcy dodatkowy 30-dniowy termin na dokonanie wpłaty, a po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy deweloperskiej i zatrzymać wpłacony przez Nabywcę zadatek, chyba że niedokonanie wpłaty przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej;
3. Jeżeli Nabywca nie stawia się na wyznaczony przez Dewelopera termin odbioru lokalu mieszkalnego lub termin zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nabywanego lokalu.
W takiej sytuacji Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej po dwukrotnym doręczeniu Nabywcy pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
4. Jeżeli ewentualna zmiana stawki podatku VAT spowoduje wzrost ceny nabywanego lokalu mieszkalnego, a Nabywca w przewidzianych umową deweloperską terminach nie składa oświadczenia o odstąpieniu umowy deweloperskiej z tej przyczyny, ani też oświadczenia zawierającego wyrażenie woli zapłaty wyższej ceny.

V. INNE INFORMACJE

1. Działka nr 3/24, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie nie jest obciążona żadnym zabezpieczeniem hipotecznym, w szczególności nie jest obciążona hipoteką na rzecz banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie bądź jakiegokolwiek inny rodzaj działalności Dewelopera. W związku z tym własność lokalu mieszkalnego wraz z przypisanym mu udziałem w nieruchomości wspólnej będzie przeniesiona na Nabywcę bez obciążenia hipoteką, bez konieczności udzielania jakiegokolwiek zgody banku w tym zakresie.
2. W Biurze Sprzedaży Mieszkań Super Krak S.A. przy ul. Bociana 6 osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:
 - 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
 - 3) kopią pozwolenia na budowę;
 - 4) kopią decyzji przenoszącej na Dewelopera decyzję o pozwoleniu na budowę;

- 5) kopią decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;
- 6) Wypisem z rejestru gruntów - działka 775/2 obr. 4 Śródmieście;
- 7) Wypisem z rejestru gruntów - działka 3/23 obr. 4 Śródmieście;
- 8) Wypisem z rejestru gruntów - działki 3/24 i 3/25 obr. 4 Śródmieście;
- 9) Wrysem z rejestru gruntów - działki 3/24 i 3/25 obr. 4 Śródmieście;
- 10) Sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 11) Projektem architektoniczno-budowlanym.

Dokumenty dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego dostępne również na stronie internetowej inwestycji Apartamenty Kaskada: www.apartamenty-kaskada.pl

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

** Część indywidualna Prospektu informacyjnego opracowywana jest indywidualnie dla wybranego lokalu mieszkalnego.*

I. CENA

- a. metraż lokalu: m²
- b. cena za 1 m² netto: zł (złotych)
- c. cena lokalu netto: zł (złotych)
- d. cena lokalu brutto: zł (złotych)

II. OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU

Budynek 118E wybudowany zostanie w całości na działce nr 3/24, obr. 4, jednostka ewidencyjna Kraków-Śródmieście, przy ulicy Dobrego Pasterza.

Zgodnie z dokumentacją projektową budynek 118E posiadać będzie następujące parametry:

Liczba kondygnacji nadziemnych: **7**

Liczba kondygnacji podziemnych: **1**

Powierzchnia całkowita budynku: 8.386,1 m²

w tym: kondygnacji nadziemnych 5134,7 m²

kondygnacji podziemnych: 3251,4 m²

Liczba lokali mieszkalnych w budynku: **59**

Powierzchnia użytkowa mieszkalna: **3.210,20 m²**

Łączna liczba komórek lokatorskich w częściach wspólnych budynków: **45**

Łączny metraż komórek lokatorskich w częściach wspólnych budynku: 131,24 m²

Powierzchnia garażu podziemnego: **2.296,17 m²**

w tym: łączna powierzchnia komórek lokatorskich: 42,54 m²

łączna powierzchnia miejsc postojowych: 1099,84 m²

Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: **76**

Liczba komórek lokatorskich w garażu podziemnym: **14**

III. OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU ORAZ UKŁADU POMIESZCZEŃ W LOKALU

Lokal mieszkalny nr M położony jest na piętrze, tj. kondygnacji Budynku 118E.

Załącznik nr 2 przedstawia rzut lokalu mieszkalnego z układem pomieszczeń oraz jego usytuowaniem na kondygnacji.

IV. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Inwestycja posiada dostęp do ulicy Dobrego Pasterza za pośrednictwem wewnętrznego układu dróg zapewniających komunikację w strefie Centrum Komercyjnego Olsza. Na działkach, na których drogi te są położone tj. na działkach nr 5/12 (księga wieczysta nr KR1P/00209773/9), nr 1/9 i 1/10 (księga wieczysta nr KR1P/00195491/6) oraz nr 1/11 (księga wieczysta nr KR1P/00306792), zostaną ustanowione odpłatne służebności gruntowe na rzecz właścicieli/użytkowników wieczystych działki nr 3/24, zapewniające możliwość korzystania z tych dróg i gwarantujące dostęp do ulicy Dobrego Pasterza. Dokładny opis treści tych służebności zawiera wzór Umowy deweloperskiej stanowiący załącznik do Prospektu informacyjnego.

V. TECHNOLOGIA WYKONANIA

Posadowienie budynku: płyta fundamentowa

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne: żelbetowe lub z pustaków ceramicznych gr. 25cm – wg rysunków konstrukcji

Stropy międzykondygnacyjne: żelbetowe, monolityczne, wylewane na mokro.

Klatki schodowe: monolityczne, żelbetowe wylewane na mokro, dwubiegowe.

Nadproża okienne i drzwiowe w ścianach zewnętrznych: żelbetowe, prefabrykowane L – 19 lub żelbetowe wylewane na mokro.

Konstrukcja dachów: płyta żelbetowa; warstwy wykończeniowe w systemie stropodachu tradycyjnego.

Ścianki działowe: z pustaków ceramicznych

Przemurowania pionów instalacyjnych: wg projektu z pustaków ceramicznych, bloczków Ytong lub cegły.

Izolacje poziome:

Balkony i loggie – folia w płynie.

Płyta fundamentowa, zewnętrzne ściany garażu, strop nad garażem, płyty stropowe tarasów nad pomieszczeniami mieszkalnymi – beton wodoszczelny w technologii wodoszczelnej konstrukcji betonowej.

Izolacja dachów: nad ostatnią kondygnacją – stropodach w systemie tradycyjnym;.

Izolacje termiczne:

Strop nad garażami: na płycie stropowej garażu w obrysie parteru wełna mineralna 10 cm z poszerzeniem zakresu o 1m względem obrysu pomieszczeń ogrzewanych. Na płycie stropowej garażu (dziejnieć) pas styroduru gr.10 cm wokół budynków na szer. 1,0 m; na pozostałej części płyty nad garażem - styrodur 5cm.

Nadwieszenia budynku: styropian lub wełna mineralna 15 cm

Tarasy nad mieszkaniami: Roofmate lub równoważny gr. 15 cm

Dach: (stropodach) styropian gr 15 cm + kliny styropianowe dla uzyskania spadków.

Stropy międzykondygnacyjne: podłoga „pływająca”, styropian EPS 4cm + styropian akustyczny gr. 4 cm.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: izolacja termiczna od poziomu -1,20cm poniżej poz. terenu do górnej krawędzi cokołu - styrodur 12cm; powyżej poziomu cokołu budynku - styropian gr. 15.0 cm

Tynki zewnętrzne: na styropianie tynk mineralny na siatce systemowej, cokoły – tynk mozaikowy;

VI. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

A. LOKAL MIESZKALNY

1. PODŁOŻA POD POSADZKI: wylewka cementowa

2. ŚCIANY OBRYSU MIESZKANIA: wykonane z żelbetu lub pustaków ceramicznych, wykończone tynkiem gipsowym; łazienki i WC: wykończenie tynkiem cementowo-wapiennym lub gipsowym zatartym na ostro.
3. ŚCIANY DZIAŁOWE
 - Pokoje: wykonane z pustaków ceramicznych, wykończone tynkiem gipsowym
 - łazienki i WC: wykończenie tynkiem cementowo-wapiennym lub gipsowym zatartym na ostro.
4. SUFITY: wykończone tynkiem gipsowym
5. DRZWI ZEWNĘTRZNE: klasa antywłamaniowa typ C, odpowiedniej klasy ognioodporności
6. STOLARKA OKIENNA I DRZWI BALKONOWE: okna i drzwi balkonowe drewniane, kolor lasur kasztan, szklenie zespolone z szybą termoizolacyjną $U=1.1 \text{ W/ m}^2\text{K}$.
7. PARAPETY WEWNĘTRZNE: konglomerat marmurowy
8. PARAPETY ZEWNĘTRZNE: kamienne lub kamień syntetyczny
9. BALKONY I TARASY: wykończenie posadzki balkonów - terakota mrozoodporna, balustrady pełne z pochwytami stalowymi. Tarasy ostatnich kondygnacji, stropodach odwrócony z wykończeniem części użytkowych tarasów z płyt betonowych.
10. WYKOŃCZENIE MIESZKANIA NIE OBEJMUJE:
 - podłóg i posadzek,
 - białego montażu i armatury w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni
 - osprzętu elektrycznego (lamp, kinkietów, opraw oświetleniowych)
 - kuchenki elektrycznej i okapu kuchennego
 - drzwi wewnętrznych
 - gładzi i malowania
 - wyposażenia w meble i sprzęt AGD

B. GARAŻ, KOMÓRKI LOKATORSKIE, CZĘŚCI WSPÓLNE

1. HALA GARAŻOWA

- miejsca postojowe usytuowane w hali garażowej dostępne dla osób które dokonały zakupu udziału w garażu z prawem do korzystania z miejsca postojowego
- brama garażowa: segmentowa wyposażona w panele nawiewne, sterowana mechanicznie i elektrycznie z obsługą na pilota
- oświetlenie: tak
- wentylacja: mechaniczna wywiewna bytowa - sterowana automatycznie i wentylacja oddymiająca
- posadzki: betonowe, niepyłące
- ściany: nietynkowane, malowane farbą strukturalną lub tynk strukturalny
- sufity: nietynkowane, malowane farbą strukturalną lub tynk strukturalny

2. KOMÓRKI LOKATORSKIE

- usytuowane w hali garażowej lub na poziomie hali, dostępne z korytarzy poziomu -1,
- dla osób które dokonały zakupu komórki lokatorskiej
- ściany: żelbetowe lub z cegły silikatowej,
- 1 punkt oświetleniowy
- drzwi komórki - płycinowe wyposażone w zamek

3. CZĘŚCI WSPÓLNE

3.1. hall wejściowy:

- ściany: tynk gipsowo-wapienny, gładź, malowanie; płytki gres; cokół ceramiczny
- posadzki: gres

3.2. korytarze i klatki schodowe:

- ściany: tynk gipsowy, gładź, malowanie
- posadzki: terakota
- balustrady stalowe malowane proszkowo

3.3. Ogólnodostępne elementy osiedlowej małej architektury

- oświetlenie terenu
- elementy małej architektury
- zieleń urządzona
- śmietniki w obrysie budynków

VII. MEDIA DOSTĘPNE W BUDYNKU

1. INSTALACJE SANITARNE

- instalacja ciepłej wody: ciepła woda użytkowa dostarczana z MPEC, pełne opomiarowanie,
- instalacja zimnej wody: z licznikiem,
- instalacja C.O: z licznikiem; grzejniki płytowe, w łazienkach „ręcznikowce”, zawory termostaticzne,
- kanalizacja sanitarna: rozprowadzenie kanalizacji sanitarnej w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni
- wentylacja: mechaniczna - systemy wywiewne obsługujące: pomieszczenia kuchni lub pokoi z aneksem kuchennym z oddzielnym wywiewem z okapów, pomieszczenia łazienek i/lub WC, inne pomieszczenia bezokienne

2. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

- instalacja elektryczna oraz oświetleniowa i gniazd wtykowych:
 - a. doprowadzona do lokalu - trójfazowa 400 V
 - b. rozprowadzona po lokalu - 230 V
 - c. oświetlenie – wyprowadzenie przewodów zakończone kostką
 - d. gniazda 230 V, rozprowadzenie instalacji, osprzęt podstawowy
 - e. zasilanie 400 V - 1 przyłącze w kuchni (puszka elektryczna)

3. INSTALACJE SŁABOPRĄDOWE

- instalacja telefoniczna - rozprowadzenie instalacji
- instalacja telewizji kablowej - rozprowadzenie instalacji
- instalacja internetowa - rozprowadzenie instalacji
- instalacja domofonowa - 1 punkt (przedpokój)

ZAŁĄCZNIKI:

1. Plan zagospodarowania terenu Etapu All inwestycji Apartamenty Kaskada z lokalizacją Budynku 118E
2. Rzut kondygnacji z usytuowaniem lokalu mieszkalnego oraz układem pomieszczeń
3. Schemat rzutu kondygnacji podziemnej z usytuowaniem miejsc postojowych i komórek lokatorskich
4. Wzór umowy deweloperskiej

Pieczęć firmowa

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji Dewelopera