

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

20/06/2026

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w miejscowości Urzut ul. Łączna 50

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ARPA Jacek Ptasiński
Adres	ul. Poniatowskiego 8 b 05-090 Janki
Nr NIP	5221753657
Nr telefonu	601254060
Adres poczty elektronicznej	jacekptasinski@vp.pl
Adres strony internetowej dewelopera	www.arpahome.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Deweloper posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi. Od kilkunastu lat zajmuje się również budową domów na sprzedaż.

Deweloper wybudował kilka budynków mieszkalnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej.

Inwestycje są zlokalizowane w Jankach (2017 i 2022) , Warszawiance (2019) , Radziejowicach Parceli (2020, 2022, 2024, 2025), Ruścu (2021).

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Urzut, gm. Nadarzyn Ul. Łączna 50 dz. nr 176/2	
Nr księgi wieczystej	XXXXXXXXX	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka BS Raszyn	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	Przeznaczenie w planie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN MPZP Województwa Mazowieckiego, poz. 5318 z 2024-05-16 LXXX.1079.2024
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	9 m
	Dopuszczalny procent zabudowy działki	40%

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

² - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* - niepotrzebne skreślić.

Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km 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	W najbliższym otoczeniu działki znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo położone na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W odległości 600 m (wschód) znajduje się droga szybkiego ruchu Aleja Katowicka (S8) W odległości 450 m (wschód) znajduje się salon i serwis samochodów ciężarowych W odległości 800 m(południe) przy drodze S8 znajduje się MOP ze stacją paliw.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 1971/2025 z dnia 19/11/2025 wydana przez Starostę Pruszkowskiego dotycząca budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą min: dwoma zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	03/2026 08/2026	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	30/10/2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	W ramach inwestycji oferowany jest dom jednorodzinny dwulokalowy – lokal lewy i prawy. Każdy lokal posiada powierzchnię 157 m2 Lokale składają się z dwóch poziomów.
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Forma posiadanych środków	Nie dotyczy
	Instytucje finansowe	Bank Spółdzielczy w Raszynie
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Nie dotyczy
	Sposób dokonywania płatności	Wszelkie płatności Klienci dokonują na wyodrębniony rachunek dewelopera prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Raszynie
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*	Nie dotyczy
	Ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej *	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Budowa na etapie wykonywania tynków wewnątrz, zakończenie prac 08/2026	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy.	
WARUNKI ODSZKADNIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ		
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nie dotyczy	
INNE INFORMACJE		

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Lokal 1 – 7305 zł/m ² – 1149000 zł Lokal 2 - 7623 zł/m ² – 1199000zł	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem Umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Budynek murowany wykonany metodą tradycyjną, dach pokryty blachą
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Budynek nie posiada części wspólnych, działka współwłasność odpowiednio lewa i prawa strona do wyłącznego korzystania nabywcy - zapis w Umowie przeniesienia własności Standard wykończenia zgodnie ze standardem wykończenia budynku mieszkalnego
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe, 2 miejsca postojowe / na lokal
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, woda, gaz, szambo bezodpływowe.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak- droga gminna ul. Łączna
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale usytuowane są po lewej- LOKAL 1 i prawej LOKAL 2 stronie osi budynku	
Określenie powierzchni i układu	Lokale oddawane w stanie deweloperskim. Lokal składa się z: holu	

pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	wejściowego, garderoby, wc, pokoju dziennego wraz z kuchnią, pokoju biurowego, pomieszczenia gospodarczego oraz garażu na parterze. Na pierwszym piętrze znajduje się komunikacja z łazienką oraz czterema sypialniami.
---	---

**Podpis osoby upoważnionej do
reprezentacji dewelopera oraz pieczętka firmowa**

Jacek Ptasiński

.....