

PROSPEKT INFORMACYJNY
(UPROSZCZONY – art. 26 ustawy deweloperskiej)

Prospekt informacyjny sporządzono zgodnie z art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Deweloper oświadcza, że informacje zawarte w prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym na dzień jego sporządzenia.

Osiedle Wiktoria Park II

ul. Wojska Polskiego 30, 84-100 Puck

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

3 listopada 2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
SPORZĄDZONY DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I A. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OL-TRANS Hewelt SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	ul. Lipowa 6, 84-123 Mrzezino	
NIP i REGON	NIP: 587-17-37-456	REGON: 523290651
Telefon	(+48) 784 003 326	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@heweltdeweloper.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.heweltdeweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
OLTRANS Składy Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością realizuje przedsięwzięcie deweloperskiego Wiktoria Park II, zlokalizowane w Pucku przy ulicy Wojska Polskiego. OL-TRANS Hewelt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest jedną z firm OLTRANS. Firma OLTRANS od 1990 roku specjalizuje się w szerokim zakresie usług budowlanych: prace ziemne, drogowe, budowlane, rozbiórkowo-wyburzeniowe oraz usługi transportowo-sprzętowe na terenie całego kraju. Prowadzi składy budowlane w Pucku i na Pogórzu. OLTRANS był odpowiedzialny za dostarczanie materiałów na Estakadę Kwiatkowskiego w Gdyni, czy wykopy oraz dostarczenie materiałów do budowy Galerii Bałtyckiej w Gdańsku i wielu innych, dużych inwestycji na terenie Trójmiasta, jak i całej Polski.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Wiktoria Park I przy ulicy Rybackiej w Pucku to osiedle budynków wielorodzinnych, na które składa się 80 mieszkań. Inwestycja jest już wyprzedana.	
Adres	Wiktoria Park I, Puck 84-100 ul. Rybacka

Data rozpoczęcia	24.02.2014
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	26.07.2017
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy.
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Nie dotyczy.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Wiktoria Park I j.w.
Data rozpoczęcia	Wiktoria Park I j.w.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Wiktoria Park I j.w.

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	
Właściciel nieruchomości	OL-TRANS Hewelt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres i nr działki ewidencyjnej	Puck 84-100 ul. Wojska Polskiego 30 Dz. nr 82/2 obręb 0025, 2.5
Nr księgi wieczystej	GD2W/0007478/4 Sąd Rejonowy w Wejherowie

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości - uchwała Rady Miasta Puck nr XLVI/4/2010 z dnia 25 lutego 2010 roku		
	przeznaczenie w planie	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w części droga dojazdowa)
	dopuszczalna wysokość zabudowy	do 15 metrów
	dopuszczalny procent zabudowy działki	do 60% pokrycia działki
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, itp.	Brak inwestycji uciążliwych – tereny zabudowy mieszkaniowej	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr AB/BS-6740/11/24/MP wydana przez Starostę Puckiego dnia 16.05.2024 r.
--	--

Zakończenie budowy	Budynek B3 - Zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Puckim z dnia 18 listopada 2025 roku , nr PINB.5121.121.2025.DD potwierdzające zgłoszenie przez Dewelopera zakończenie budowy oraz brak sprzeciwu organu nadzoru wobec zakończenia budowy.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	100 % finansowania z własnych środków Dewelopera.	
Środki ochrony nabywców	Nie dotyczy.	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Nie dotyczy. Budynki oddane do użytkowania.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nie dotyczy. Brak umowy deweloperskiej.
INNE INFORMACJE:	
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 odbębniecie 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	Nie dotyczy.

potrzeb mieszkaniowych.	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez nabywcę z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata; 5) projektem architektoniczno-budowlanym.	Możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera, w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-16.00 z następującymi dokumentami: 1) Aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) Wydrukiem odpowiadającym odpisowi z KRS; 3) Kopią pozwolenia na budowę; 4) Projektem budowlanym. 5) Zaświadczeniem o samodzielności lokalu (lokali) 6) Zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu wobec zakończenia budowy

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m² powierzchni lokalu mieszkalnego	Brutto złotych za 1m² powierzchni lokalu (słownie: ... złotych).
--	--

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	<table> <tr> <td>Liczba kondygnacji</td><td>3 kondygnacje naziemne 1 kondygnacja podziemna</td></tr> <tr> <td>Technologia wykonania</td><td>Mieszana</td></tr> <tr> <td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.</td><td>Budynek oraz wszelkie części wspólne są wykończone.</td></tr> <tr> <td>Liczba lokali w budynku (wszystkich budynkach)</td><td>19 lokali mieszkalnych (19 lokali mieszkalnych)</td></tr> <tr> <td>Liczba budynków</td><td>1 budynek mieszkalny</td></tr> <tr> <td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>20 miejsca postojowe w hali garażowej</td></tr> <tr> <td>Dostępne media w budynku</td><td>Budynek wyposażony w sieć: - sanitarną - c.o. i ciepłej wody użytkowej - wody zimnej - wentylacyjną - elektryczną - telefoniczną - telewizji kablowej - internetową - domofonową</td></tr> <tr> <td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>TAK</td></tr> </table>	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje naziemne 1 kondygnacja podziemna	Technologia wykonania	Mieszana	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.	Budynek oraz wszelkie części wspólne są wykończone.	Liczba lokali w budynku (wszystkich budynkach)	19 lokali mieszkalnych (19 lokali mieszkalnych)	Liczba budynków	1 budynek mieszkalny	Liczba miejsc garażowych i postojowych	20 miejsca postojowe w hali garażowej	Dostępne media w budynku	Budynek wyposażony w sieć: - sanitarną - c.o. i ciepłej wody użytkowej - wody zimnej - wentylacyjną - elektryczną - telefoniczną - telewizji kablowej - internetową - domofonową	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Liczba kondygnacji	3 kondygnacje naziemne 1 kondygnacja podziemna																
Technologia wykonania	Mieszana																
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.	Budynek oraz wszelkie części wspólne są wykończone.																
Liczba lokali w budynku (wszystkich budynkach)	19 lokali mieszkalnych (19 lokali mieszkalnych)																
Liczba budynków	1 budynek mieszkalny																
Liczba miejsc garażowych i postojowych	20 miejsca postojowe w hali garażowej																
Dostępne media w budynku	Budynek wyposażony w sieć: - sanitarną - c.o. i ciepłej wody użytkowej - wody zimnej - wentylacyjną - elektryczną - telefoniczną - telewizji kablowej - internetową - domofonową																
Dostęp do drogi publicznej	TAK																
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr ... położony jest na ... kondygnacji nadziemnej budynku (na ... piętrze), położenie lokalu względem stron świata ...																
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny nr ... o powierzchni użytkowej – składa się z ...o powierzchni m², wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym – komórką lokatorską oznaczoną numerem ... o powierzchni ... m².																

	1. Konstrukcja nośna budynku: • Budynek zaprojektowano jako posadowiony bezpośrednio na ławach fundamentowych żelbetonowych w poziomie gruntów nośnych z lokalnym dogęszczeniem gruntów rodzimych w bezpośrednim poziomie posadowienia budynku liniowo na długości ław oraz wymianą gruntu spoistego bezpośrednio pod posadowieniem w miejscu zalegania gruntów spoistych w poziomie spodu ław i stóp fundamentowych. Wysokość ław fundamentowych 40 cm. Na styku z budynkiem garażu ławę budynku powiązano z podziemnym budynkiem garażu, • stropy żelbetowe, • schody komunikacji ogólnej żelbetowe, płytowe dwubiegowe, • balkony żelbetowe prefabrykowane lub żelbetowe-monolityczne, • dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej krokwiowo-kleszczowej. Pochylenie połaci na 30 stopni. Warstwa izolacji termicznej. 2. Wykończenie budynku: • Elewacje - w systemie elewacyjnym MAPEI, tynk sylikonowy cienkowarstwowy barwiony w masie wg. kolorystyki elewacji; zaprawa klejoną na siatce z włókna szklanego, płyty termoizolacyjne ze sterowania (gr. 20 cm); blok wapienno-wapienno-piaskowy lub żelbet (gr. 24 cm); • witryny klatek schodowych i drzwi wejściowe do budynku - profile aluminiowe w kolorze zgodnym z projektem elewacji. 3. Budynek garażowy oraz hale garażowe: • posadzki- wylewka betonowa, • ściany i stropy bez wykończenia, częściowo ocieplone w zakresie określonym w projekcie, • brama garażowa - sterowana automatycznie na pilota, • oświetlenie w hali – uruchamiane poprzez czujki ruchu. 4. Budynki wielorodzinne: • korytarze komunikacji ogólnej i klatka schodowa – ściany tynkowane, szpachlowane i malowane, • posadzki korytarzy, klatek schodowych wykończone płytkami z granitu, • balustrady wewnętrzne o konstrukcji stalowej, • oświetlenie w klatkach schodowych oraz w korytarzach komunikacji ogólnej – uruchamiane poprzez czujki ruchu, • mieszkania na parterze posiadające ogródki przydomowe-wydzielone niskim ogrodzeniem, • mieszkania mają zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych, • Winda - szyb windowy jako żelbetowy całkowicie oddylatowany od konstrukcji budynku. Ściany szybu windowego gr. 18 cm. 5. Ściany zewnętrzne i rozdzielające lokale - żelbetowe lub/i murowane z bloczków wapienno-piaskowych lub z bloczków gipsowych, 6. Ściany wewnątrz lokalu (rozdzielające pomieszczenia) - murowane z bloczków wapienno-piaskowych, miejscowo możliwe występowanie zabudowy kartonowo- gipsowej w przypadku mieszkań na ostatnim piętrze. 7. Wykończenie ścian wewnętrznych • Ścian murowanych (z bloczków wapienno – piaskowych): tynki cementowo-wapienne wykończenie ścian bez gruntowania, malowanie wymaga przygotowania podłoża. Wykończenie ścian bez gruntowania, malowanie wymaga przygotowania podłoża.
--	--

	8. Wykończenie sufitów – tynk cementowo-wapienny (bez gruntowania). Malowanie wymaga przygotowania podłoża). 9. Wykończenie podłóg – wylewka betonowa. 10. Stolarka okienna • okna i drzwi balkonowe trzyszybowe wykonane z profili PCV, w kolorze z zewnątrz – KOLOR RAL 7024, od wewnątrz mieszkania – białe • rodzaj i podział stolarki okiennej oraz kierunek otwierania wg. projektu wykonawczego. 11. Parapety • zewnętrzne - z blachy stalowej powlekanej • wewnętrzne – konglomerat marmurowy (nie dotyczy progów przy drzwiach balkonowych i okien witrażowych). 12. Stolarka wewnętrzna • drzwi wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe system Porta Granit lub inne równoważne • zlokalizowane w strefach pożarowych (zgodnie z projektem budynku) wyposażone w samozamykacz i uszczelkę pęczniącą, • brak drzwi wewnętrznych, brak ościeżnic, otwory drzwiowe nieobrobione. 13. Balkony (jeśli objęto umową) • wykonane z żelbetowych prefabrykatów. • podłoże przygotowane z płytek w strefie wyjścia. • Balustrady pełne szkła hartowanego klejonego, na podkonstrukcji stalowej. 14. Tarasy (jeśli objęto umową) taras przy lokalach na parterze wykonany z kostki brukowej w strefie wyjścia. 15. Instalacja grzewcza • budynek zasilany będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez indywidualny węzeł cieplny. Węzeł stanowi źródło ciepła dla instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. • grzejniki panelowe, wyposażone w termostaty, w łazience grzejnik rurkowy w kolorze białym. Instalacja opomiarowana, licznik C.O. umieszczony w szafce instalacyjnej na zewnątrz lokalu, • przyłącza do grzejników panelowych w zależności od układu konstrukcyjnego budynku wyprowadzone ze ściany lub z posadzki. 16. Instalacja wodna • doprowadzona do miejsc montażu urządzeń sanitarnych, • instalacja opomiarowana z indywidualnymi licznikami zimnej i ciepłej wody dla każdego mieszkania umieszczony w szafce instalacyjnej na zewnątrz lokalu. 17. Instalacja kanalizacyjna - doprowadzona do miejsc montażu urządzeń sanitarnych. 18. Instalacja wentylacyjna • grawitacyjna, osobne wyprowadzenie do podłączenia okapu kuchennego w kanale zbiorczym, • nawiewniki okienne i/lub ściennie, w lokalu dopuszczalne występowanie różnych rozwiązań, • możliwe występowanie elementów przeciwpożarowych na ścianach i sufitach (typu: klapy, rewizje, regulatory przepływu). 19. Instalacja elektryczna • moc przyłączeniowa 12,5 kW / lokal; • standardowa instalacja 230V wyposażona w gniazda i włączniki • kompletne; • trójfazowa instalacja elektryczna 400V przystosowana do
--	---

	montażu kuchenki elektrycznej; • mieszkaniowa tablica elektryczna zlokalizowana w przedpokoju • wypusty oświetleniowe do montażu opraw oświetleniowych, jeden wypust na każde pomieszczenie, jeden w aneksie kuchennym, w łazience dwa wypusty – jeden na suficie, jeden na ścianie nad umywalką, • ilość gniazd elektrycznych wg pomieszczeń : • przedpokój: jedno gniazdo • pokój dzienny: trzy gniazda • pozostałe pokoje/sypialnia: dwa gniazda • aneks kuchenny / kuchnia: dwa gniazda nad blatem, pojedyncze • gniazdo do lodówki, gniazdo hermetyczne do zmywarki, • wypust siłowy 400V dla kuchenki elektrycznej, wypust elektryczny • zasilania do okapu kuchennego. • łazienka: dwa gniazda hermetyczne (w tym jedno do pralki). 20. Instalacja dzwonekowa - instalacja sygnalizacji dzwonekowej w mieszkaniu, 21. Instalacja domofonowa - instalacja domofonowa kompletna z osprzętem, 1 punkt w lokalu, 22. Instalacja teletechniczna - (telewizyjna, telefoniczna, internetowa): Do tablicy mieszkaniowej TSM dostarczone dwa włókna światłowodowe, 2 przewody UTP oraz 2 Przewody RG6 - 1 przewód RG6 który przychodzi do mieszkania wykorzystany jest dla anteny Satelitarnej 2 Przewód RG6, lub skrętka bądź światłowody są dla operatorów zewnętrznych (Typu Netia, Chopin). W zależności od wyboru rodzaju operatora przepina odpowiednie gniazda w swoim mieszkaniu pod sygnał dostarczony przez operatora albo sygnał TV zbiorczej z anteny. • aktywacja i wybór operatora indywidualnie, • mieszkaniowa tablica teletechniczna natynkowa zlokalizowana w przedpokoju.
--	--

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy przedwstępnej