

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... (..-.-2026) przede mną notariuszem .... w siedzibie Kancelarii Notarialnej w ... przy ulicy ... stawili się:

**1. Robert Waraksa** działający w imieniu i na rzecz **Gminy Olsztynek** z siedzibą w Olsztynku, ulica Ratusz 1, 11-015 Olsztynek, NIP 7393756269, REGON 510743663, jako Burmistrz Olsztynka, co wynika z okazanego zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Olsztynku z dnia 7 maja 2024 roku stwierdzającego wybór Roberta Warakсы na Burmistrza Olsztynka oraz z wyciągu z protokołu I Sesji Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 maja 2024 roku, z którego wynika, że złożył on ślubowanie i z tym dniem objął obowiązki Burmistrza Olsztynka oraz zapewnia, że dane wynikające z okazanych dokumentów nie uległy zmianie

- powoływany dalej jako „**Gmina**”;

**2. Marek i Jolanta Roszak, Robert i Lidia Wolni, Romuald i Ewa Łoszewscy, Adam i Anna Jaworscy**, jak oświadczyli zamieszkali pod adresami: ..., legitymujący się dowodami osobistymi numer .... ważnymi do dnia .... roku, nr PESEL ....., posiadający obywatelstwo polskie;

3. [...] działający w imieniu i na rzecz **Columbus Marine Services Sp. z o.o. Sp. K.** z siedzibą w **Gdyni** adres: 81-350 Gdynia, pl. Kaszubski 8 lok. 311, REGON 361499793, NIP 5862297213, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000557695** jako ....., co wynika z przedłożonej do niniejszej umowy Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2025 r., poz. 869), zawierającej stan na dzień .... 2026 roku i zapewnia, że dane wynikające z powyższej Informacji nie uległy zmianie oraz oświadcza, że spółka nie jest postawiona w stan likwidacji, ani nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe lub postępowanie restrukturyzacyjne, jak również, że posiada zgody korporacyjne do zawarcia niniejszej umowy urbanistycznej i podaje **adres do doręczeń: .....**

- powoływani dalej łącznie jako „**Inwestorzy**”.

Inwestorzy oraz Gmina będą powoływani dalej łącznie jako „**Strony**”.

Tożsamość Stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów tożsamości.

UMOWA URBANISTYCZNA I USTANOWIENIE HIPOTEKI

## § 1

Strony oświadczają że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (zwaną dalej „Umową urbanistyczną”) w trybie art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „Ustawą” w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestorów Inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a Ustawy.

## § 2

1. Strony oświadczają, że:

- 1) dnia 30 stycznia 2026 r. do Burmistrza Olsztyńka wpłynął wniosek Inwestorów o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Waplewo – część VI (dalej: „**Plan**”), obejmującego obszar inwestycji głównej, o której mowa w pkt 4 (dalej: „**Inwestycja Główna**”) oraz obszar inwestycji uzupełniającej, o której mowa w pkt 5 i § 7 pkt 2 i 3 (dalej: „**Inwestycja Uzupełniająca**”); powyższy wniosek został złożony na podstawie art. 37ea ust. 1 i 2 Ustawy,
- 2) dnia 18 lutego 2026 r. Rada Miejska w Olsztyńku podjęła na podstawie art. 37ec ust. 1 u.p.z.p. uchwałę nr XXX-247/2026 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Waplewo – część VI,
- 3) integralną część niniejszej Umowy urbanistycznej stanowi projekt Planu (dalej: „**Projekt Planu**”), przygotowany zgodnie z art. 37eb ust. 1 oraz art. 37ec ust. 2 Ustawy, który stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy,
- 4) obszar Inwestycji Głównej obejmuje:
  - a) działki ewidencyjne numer: 148/9, 148/10, 148/11, 148/12 w obrębie geodezyjnym Waplewo – w zakresie, w którym działki te zlokalizowane są na terenie oznaczonym w części graficznej Projektu Planu symbolami 1ML – 2ML, 4ML – 6ML, 1L – 2L oraz 1KR – 2KR, 4KR - 8KR, stanowiące współwłasność Państwa Jolanty i Marka Roszak oraz Lidii i Roberta Wolnych,
  - b) działka ewidencyjna numer 148/7 w obrębie geodezyjnym Waplewo, stanowiąca współwłasność Państwa: Jolanty i Marka Roszak, Lidii i Roberta Wolnych, Ewy Łoszewskiej, Romualda Łoszewskiego oraz Anny i Adama Jaworskich,
  - c) działki ewidencyjne numer: 148/14, 148/15, 148/16, 148/17, 148/18, 148/19, 148/20, 148/21, 148/22, 148/23, 148/24, 148/25, 148/26, 148/26, 148/27, 148/28, 148/29, 148/30 w obrębie geodezyjnym Waplewo, stanowiące współwłasność Państwa: Jolanty i Marka Roszak, Lidii i Roberta Wolnych, Ewy Łoszewskiej oraz Romualda Łoszewskiego,
  - d) działka ewidencyjna numer 148/6 w obrębie geodezyjnym Waplewo – w zakresie, w którym działka ta zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w części graficznej Projektu Planu symbolami 7ML – 11ML oraz 10KR – 13KR, , stanowiąca własność spółki Columbus Marine Services Sp. z o.o. Sp. K.

- 5) obszar Inwestycji Uzupełniającej obejmuje:
- a) część działki o numerze ewidencyjnym 148/6, stanowiącej własność spółki Columbus Marine Services Sp. z o.o. Sp. K., zlokalizowana na terenach oznaczonych w części graficznej Projektu Planu symbolami 3KP i 4KP, stanowiącymi tereny komunikacji pieszo-rowerowej
  - b) części działek o numerach ewidencyjnych: 148/9 oraz 148/11, stanowiących współwłasność Państwa Jolanty i Marka Roszak oraz Lidii i Roberta Wolnych, zlokalizowane na terenach oznaczonych w części graficznej Projektu Planu symbolami 1KP i 2KP, stanowiącymi tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
  - c) część działki o numerze ewidencyjnym 148/11, stanowiącej współwłasność Państwa Jolanty i Marka Roszak oraz Lidii i Roberta Wolnych, zlokalizowana na terenie oznaczonym w części graficznej Projektu Planu symbolem 1KOP, stanowiącym teren parkingu,
- 6) przedmiotem niniejszej umowy jest określenie wzajemnych zobowiązań Inwestorów i Gminy w zakresie realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w związku toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia Planu.

2. Inwestorzy oświadczają, że są wyłącznymi współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej opisane wyżej działki o numerach ewidencyjnych 148/6, 148/9 oraz 148/11, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste nr OL1O/00090068/4 oraz OL1O/00079998/9, to jest nieruchomości, na części których planowana jest realizacja Inwestycji Uzupełniającej. Na potwierdzenie powyższego Inwestorzy powołują się na załączone do niniejszego aktu odpisy zwykle powołanych wyżej ksiąg wieczystych wydane przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w dniu dzisiejszym o godzinie [...] za sygnaturą wniosku [...] oraz [...].

### § 3

Inwestorzy oświadczają, że:

- 1) działki I-SP, III i IV przywołanych w §2 ust. 2 ksiąg wieczystych nie zawierają wpisów,
- 2) żaden z działów przywołanych w §2 ust. 2 ksiąg wieczystych nie wykazuje wzmianek, co wynika z przedłożonych do niniejszej umowy wydruków tych ksiąg pobranych przez Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu dzisiejszym,
- 3) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu znajdują się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 4) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu posiadają faktyczny i prawny dostęp do gminnej drogi publicznej nr 159038N, położonej na działce nr 58 w obrębie geodezyjnym Waplewo,
- 5) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu nie leżą na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1604),
- 6) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu i nie zostały dla niej wydane decyzje na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2025 r., poz. 567), -

- 7) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu nie są objęte uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278), ani nie znajdują się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278),- 10),
- 8) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu nie są wpisane do rejestru zabytków, nie są położone na terenie parku narodowego, parku krajobrazowego, ani na terenie, na którym znajdują się źródłowe wody stojące w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r., poz.960),
- 9) opisane w §2 ust. 2 działki gruntu wolne są od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie są obciążone długami i należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.), nie toczy się żadne postępowanie zmierzające do pozbawienia, czy ograniczenia reprezentowanej spółki prawa własności tych działek, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani zabezpieczającego,
- 10) nie są przedmiotem umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia, ani nie są używane przez osoby trzecie bez tytułu prawnego.

#### § 4

Uchwałą Nr XXX-247/2026 z dnia 18 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Waplewo – część VI Rada Miejska w Olsztynku wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt załączony został do wniosku inwestora z dnia 30 stycznia 2026 r., obejmującego obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, o powierzchni około 37 ha, położonego w obrębie Waplewo, gmina Olsztynek. Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek okazał przedmiotową uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku, o której mowa w zdaniu pierwszym niniejszego paragrafu.

#### § 5

Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37ec ust. 2 pkt 1 Ustawy, w wyniku których uzgodniły treść projektu Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

#### § 6

Strony oświadczają, że integralnym załącznikiem nr 1 do Umowy Urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 Ustawy.

#### § 7

W ramach Umowy Urbanistycznej:

- 1) Inwestor zobowiązuje się, że wykona Inwestycję Uzupełniającą polegającą na budowie drogi dla pieszych i rowerów o długości ok. 770 m oraz ogólnodostępnego parkingu zintegrowanego z infrastrukturą rowerową na terenach, o których mowa w §2 pkt 5 niniejszego aktu w terminie jednego roku od dnia wejścia w życie Planu, jednak nie później niż trzy lata od dnia wejścia w życie Planu,
- 2) Strony oświadczają, że Inwestycja Uzupełniająca w zakresie drogi dla pieszych i rowerów obejmować będzie spełniać warunki określone w załączniku nr 2 do niniejszej umowy,
- 3) Strony oświadczają, że Inwestycja Uzupełniająca w zakresie ogólnodostępnego parkingu zintegrowanego z infrastrukturą rowerową obejmować będzie spełniać warunki określone w załączniku nr 3 do niniejszej umowy,
- 4) Inwestycja Uzupełniająca spełniać będzie wymagania określone przepisami prawa oraz zostanie zrealizowana zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
- 5) Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji Głównej, jak również innych mieszkańców Gminy, umożliwiając w przyszłości zagospodarowanie kolejnych terenów inwestycyjnych.
- 6) Inwestor oświadcza, że uzyska wymagane przepisami prawa pozwolenia na realizację Inwestycji Uzupełniającej,
- 7) Robert Waraksa, działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że Gmina zastrzega sobie prawo do ostatecznej akceptacji projektów budowlanych w części odnoszącej się do Inwestycji Uzupełniającej. Akceptacja projektu nastąpi w formie pisemnej przed wystąpieniem Inwestorów o pozwolenie na budowę.
- 8) Inwestor w terminie dwóch miesięcy od podpisania niniejszej umowy zobowiązuje się zwrócić się do Gminy o wydanie wytycznych do projektu w zakresie technologii i materiałów budowlanych, a następnie o akceptację zaproponowanego rozwiązania projektowego Inwestycji Uzupełniającej.
- 9) Za wykonanie Inwestycji Uzupełniającej Strony uważać będą uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji Uzupełniającej lub skutecznego zgłoszenia jej do użytkowania.
- 10) Inwestorzy zobowiązują się do geodezyjnego wydzielenia Inwestycji Uzupełniającej i zbycia jej w formie darowizny na rzecz Gminy w terminie sześciu miesięcy od jej wykonania.
- 11) Strony ustalają, że w przypadku niewykonania przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej w terminie określonym w pkt 1 powyżej, Gmina uprawniona będzie do wykonania Inwestycji Uzupełniającej na koszt i ryzyko Inwestorów.
- 12) Strony ustalają, że zabezpieczeniem należytego wykonania Umowy w zakresie wykonania Inwestycji Uzupełniającej i przekazania jej Gminie, o którym mowa w pkt 10, będzie ustanowienie hipoteki łącznej na nieruchomościach wchodzących w skład Inwestycji Głównej na zasadach określonych w §8 do kwoty 900 000 zł. Strony ustalają, że Inwestorzy udzielają Gminie upoważnienia i zgody do wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej na ich koszt i ryzyko bez konieczności uzyskiwania przez Gminę dodatkowego upoważnienia sądu w trybie art. 480 Kodeksu cywilnego.
- 13) Strony ustalają, że przed zleceniem wykonawstwa zastępczego Gmina wezwie na piśmie Inwestorów do wykonania Inwestycji Uzupełniającej w terminie 6 miesięcy.
- 14) Inwestorzy zobowiązują się, że wykonają Inwestycję Uzupełniającą, tak w zakresie projektu, jak i wykonania prac budowlanych, przy pomocy osób lub podmiotów posiadających wymagane przepisami uprawnienia.
- 15) Strony zgodnie ustalają następujące warunki wydania dokumentacji projektowej w sytuacji, o której mowa w pkt 11) powyżej: Inwestorzy zobowiązują się do nieodpłatnego wydania Gminie dokumentacji projektowej spełniającej wszelkie wymagania w obowiązujących

przepisach prawa tak, aby Gmina mogła uzyskać dokument pozwalający na realizację Inwestycji Uzupełniającej; z przekazania dokumentacji zostanie spisany protokół, na mocy którego z chwilą jego podpisania zostanie zawarta pomiędzy Stronami umowa nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Gminy autorskich praw majątkowych wraz z zezwoleniem na wykonywanie zależnych praw autorskich. W przypadku, gdy taka dokumentacja nie zostanie sporządzona, a będzie wymagana przepisami prawa, Gmina wykona ją na koszt i ryzyko Inwestorów.

- 16) Inwestorzy zobowiązują się, że poniosą wszelkie koszty realizacji Inwestycji Uzupełniającej, Inwestycji Głównej, koszty sporządzenia i uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego (w tym koszty prognozy oddziaływania na środowisko), koszty sporządzenia Umowy (koszty notarialne), w tym koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3 ustawy (jeśli takie wystąpią), za wyjątkiem kosztów ogłoszeń w prasie lokalnej.
- 17) Inwestorzy oświadczają, iż nie roszczą i nie będą wysuwać w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji Uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję Uzupełniającą, jak również nie będą występować do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji Uzupełniającej.
- 18) Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że Gmina będzie współdziałała z Inwestorami w zakresie potrzebnym do realizacji Inwestycji Uzupełniającej w granicach obowiązujących przepisów.
- 19) Inwestorzy oświadczają, że przekazali Gminie projekt Planu przed zawarciem niniejszej umowy, co Robert Waraksa, działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek, potwierdza.
- 20) Po uchwaleniu Planu Inwestorzy zobowiązują się przekazać Gminie, w terminie 3 dni, komplet dokumentacji prac planistycznych, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z uchwałą gotową do przekazania organowi nadzoru w formie elektronicznej: pliki tekstowe: w formacie \*.doc i \*.pdf oraz pliki graficzne: w formacie \*.jpg i \*.pdf, z zachowaniem skali, oraz w formie papierowej w dwóch egzemplarzach.
- 21) Inwestorzy oświadczają, że będą uczestniczyli w konsultacjach społecznych jak również w innych ewentualnych spotkaniach, organizowanych przez Gminę dotyczących zintegrowanego planu inwestycyjnego lub upoważnią osobę do reprezentowania ich w tych czynnościach.
- 22) Inwestorzy oświadczają, że w przypadku stwierdzenia nieważności w całości uchwały w sprawie Planu przez organ nadzoru lub sąd administracyjny, doprowadzą projekt Planu do zgodności z przepisami prawnymi w celu ponownego uchwalenia przez Radę Miejską w Olsztynku. W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały w części, Inwestorzy zobowiązują się do doprowadzenia projektu Planu do zgodności z przepisami w części, jaka będzie wymagana, aby uchwała w sprawie Planu funkcjonowała w obiegu prawnym i obejmowała cały obszar Planu.
- 23) Dane osób, o których mowa w Umowie Urbanistycznej, przetwarzane będą zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119, s. 1; lub „RODO”).

## § 8

1. Jolanta i Marek Roszak oraz Lidia i Robert Wolny oświadczają, że ustanawiają na nieruchomościach opisanych w §2 ust. 1 pkt 4) lit. a) tej umowy, objętych księgami wieczystymi nr KW OL1O/00084145/3 oraz OL1O/00079998/9 hipotekę umowną łączną do sumy 1.200.000 zł (milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Gminy Olsztynek na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych Gminy Olsztynek wobec Inwestorów z tytułu kosztów należytego wykonania Umowy Urbanistycznej, w tym wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 5) niniejszej umowy, na co Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek wyraża zgodę.
2. Jolanta i Marek Roszak, Lidia i Robert Wolny, Ewa Łoszevska oraz Romuald Łoszewski oświadczają, że ustanawiają na nieruchomości opisanej w §2 ust. 1 pkt 4 lit. c) tej umowy, objętej księgą wieczystą nr KW OL1O/00084142/2 hipotekę umowną łączną do sumy 1.200.000 zł (milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Gminy Olsztynek na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych Gminy Olsztynek wobec Inwestorów z tytułu kosztów należytego wykonania Umowy Urbanistycznej, w tym wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 5) niniejszej umowy, na co Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek wyraża zgodę.
3. [...] działający w imieniu i na rzecz spółki pod nazwą **Columbus Marine Services Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Gdyni** oświadcza, że **ustanawia** na nieruchomości opisanej w §2 ust. 1 pkt 4 lit. d) tej umowy, objętej księgą wieczystą nr KW OL1O/00090068/4 hipotekę umowną łączną do sumy 1.200.000 zł (milion dwieście tysięcy złotych) na rzecz Gminy Olsztynek na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych Gminy Olsztynek wobec Inwestorów z tytułu kosztów należytego wykonania Umowy Urbanistycznej, w tym wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 5) niniejszej umowy, na co Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek wyraża zgodę.
4. Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że zobowiązuje się w terminie 21 dni od dnia zbycia Gminie Inwestycji Uzupełniającej, o którym mowa w §7 pkt 10 niniejszej umowy, doręczyć Inwestorom oświadczenie w formie pisemnej o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki pod warunkiem, że przed upływem ww. terminu Inwestorzy wpłacą kwotę 15 000 zł celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń dotyczących Inwestycji Uzupełniającej z tytułu rękojmi i gwarancji na wskazane pisemnie konto. Kwota 15 000 zł zostanie Inwestorom zwrócona w terminie 30 dni od dnia, w którym upłynie okres rękojmi i gwarancji.

## § 9

1. W ramach realizacji Inwestycji Uzupełniającej Inwestorzy zobowiązują się do:
  - 1) wykonania i utrzymania na swój koszt zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienia warunków bezpieczeństwa realizacji robót;
  - 2) zorganizowania terenu budowy;
  - 3) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;

- 4) przestrzegania obowiązujących przepisów prawnych, norm i wytycznych oraz zasad wiedzy technicznej;
  - 5) utrzymania terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci;
  - 6) zabezpieczenia istniejącego drzewostanu;
  - 7) przedstawienia Gminie - na żądanie - niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wbudowanych materiałów;
  - 8) poniesienia odpowiedzialności za szkody i straty spowodowane przez Inwestorów lub ich pracowników, wykonawców lub podwykonawców podczas robót i w trakcie usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi;
  - 9) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź urządzeń - naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego na własny koszt;
  - 10) zabezpieczenia dróg prowadzących na teren budowy od uszkodzeń, które może spowodować transport i sprzęt Inwestorów lub zatrudnionego przez nich wykonawcy lub podwykonawcy; w szczególności dostosowania się do obowiązujących ograniczeń obciążeń osi pojazdów podczas transportu materiałów i sprzętu do i z terenu budowy, aby nie spowodował on szkód na drogach;
  - 11) poniesienia wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej przez Inwestorów lub ich wykonawcę/podwykonawcę szkody;
  - 12) uporządkowania terenu budowy;
  - 13) zapewnienia odpowiednich zasobów technicznych oraz personelu posiadającego zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji Uzupełniającej;
  - 14) zapewnienia obsługi geodezyjnej oraz wykonania wszystkich obowiązków określonych w art. 27a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524);
2. Gmina i zastrzega sobie prawo do kontroli realizacji robót w trakcie ich wykonywania.

## § 10

1. Z chwilą przekazania Gminie, Inwestorzy przenoszą na rzecz Gminy bezwarunkowo, nieodpłatnie, całość autorskich praw majątkowych do wszystkich utworów w rozumieniu ustawy z dnia 04 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r., poz. 24 ze zm.), stworzonych na potrzeby realizacji Inwestycji Uzupełniającej (dalej: „Utwory”), oraz uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego i innych opracowań projektowych (stworzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką), które Inwestorzy będą posiadali na dzień podpisania Umowy, bez dodatkowych oświadczeń Stron w tym zakresie wraz z wyłącznym prawem, nieograniczonym w czasie do wykonywania i zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich, na następujących polach eksploatacji:

- 1) utrwalania i zwielokrotniania Utworów lub ich części - wytwarzania egzemplarzy Utworów lub ich części, przy użyciu wszelkich dostępnych technik, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową (m.in. dyskietki, CD-ROM, DVD, taśmy magnetyczne, nośniki magnetoptyczne);
  - 2) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których Utwory lub ich części utrwalono – wprowadzania do obrotu przy użyciu wszelkich dostępnych nośników, użyczenia, najmu lub dzierżawy oryginału albo egzemplarzy, wprowadzanie Utworów do pamięci komputera;
  - 3) w zakresie rozpowszechniania Utworów lub ich części – wystawiania, wyświetlania, odtwarzania oraz nadawania i reemitowania, a także publicznego udostępniania Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, przy użyciu wszelkich dostępnych technik, w tym wykorzystywanie w sieci Internet i w innych sieciach komputerowych, w tym zamieszczenie i modyfikacja Utworów na stronach internetowych, nadawanie Utworów przy pomocy sieci multimedialnej i teleinformatycznej, prawo nadania z wykorzystaniem taśm magnetycznych i nośników magnetoptycznych, publicznego udostępnienia Utworów w prasie i innych publikacjach i w prowadzeniu wszelkiego typu promocji przedsięwzięcia w tym zamieszczania na stronie internetowej oraz w trybie dostępu do informacji publicznej;
  - 4) tworzenie i rozpowszechnianie utworów zależnych w stosunku do Utworów, w tym dalszych projektów opartych na Utworach lub jego częściach i korzystanie z tak powstałych utworów zależnych w zakresie i na wszystkich znanych w dniu zawarcia Umowy polach eksploatacji, w szczególności określonych w niniejszym paragrafie oraz rozporządzanie nimi, a także zezwalanie osobom trzecim na powyższe;
  - 5) dokonywania wszelkich zmian lub modyfikacji Utworów, w tym m.in. dokonywania korekty, przeróbek i zmian całości Utworów oraz ich pojedynczych elementach;
  - 6) swobodnego używania i korzystania z Utworów oraz ich pojedynczych elementów, w tym wielokrotnego wykorzystania Utworów dla celów realizacji Inwestycji Uzupełniającej objętych dokumentacją będącą Utworami w rozumieniu Umowy, w tym budowy, wykończenia, utrzymania, przywrócenia do pierwotnego stanu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, adaptacji, modernizacji, udzielenia licencji na wykorzystanie, najmu, dzierżawy;
  - 7) wykorzystanie Utworów oraz ich pojedynczych elementów w zakresie reklamy i promocji, udostępniania Utworów Inwestycji Uzupełniającej inwestorom układów drogowych powiązanych z Inwestycją Uzupełniającą lub podmiotom trzecim w związku z wykonywaniem robót budowlanych w obrębie Inwestycji Uzupełniającej;
  - 8) wykonywanie robót budowlanych na podstawie Utworów,
2. Inwestorzy oświadczają, zapewniają i gwarantują, że wszystkie osoby będące twórcami lub współtwórcami Utworów lub ich poszczególnych części - Projektant / Projektanci, Urbaniści, bezterminowo zobowiążą się do niewykonywania autorskich praw osobistych do Utworów, oraz wyraża / wyrażają zgodę na wykonywanie przez Gminę autorskich praw osobistych do Utworów, w szczególności wyraża / wyrażają zgodę na:
- 1) wprowadzanie zmian do Utworów;
  - 2) sprawowanie nadzoru autorskiego przez inny podmiot;

- 3) decydowanie o sposobie oznaczenia autorstwa;
  - 4) decydowanie o rozpowszechnianiu Utworów w całości lub w części samodzielnie lub w połączeniu z innymi utworami;
  - 5) decydowanie o wykorzystaniu Utworów w całości lub w części samodzielnie lub w połączeniu z innymi utworami, według potrzeb związanych z realizacją Inwestycji Uzupełniającej, udzielaniem informacji, prowadzeniem działań promocyjnych bądź komercyjnych, oraz koniecznością zastępczego zlecenia usunięcia wad;
  - 6) Inwestorzy nieodpłatnie wyrażają, odpowiednio w dniu przeniesienia autorskich praw majątkowych, o którym mowa w ust. 1, zgodę na rozporządzanie i korzystanie z Utworów przez Gminę oraz przenoszą na Gminę wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich.
3. W dniu przekazania Gminie, Inwestorzy przenoszą nieodpłatnie na Gminę własność wszelkich egzemplarzy lub nośników, na których utrwalono Utwory, które przekażą Gminie stosownie do postanowień Umowy.
  4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do dokumentacji zamiennej.
  5. Inwestorzy, w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, przenoszą na Gminę wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich bez ograniczeń terytorialnych, czasowych i podmiotowych.
  6. Inwestorzy gwarantują i wyrażają zgodę na wykonywanie przez Gminę przysługujących twórcy praw osobistych do Utworów i ich dalszych opracowań, w tym sprawowanie nadzoru autorskiego.
  7. Inwestorzy gwarantują i zobowiązują się, że twórca nie będzie wykonywał wobec Gminy autorskich praw osobistych do Utworów, w szczególności gwarantują, że twórca wyraża zgodę na swobodny wybór przez Gminę czasu, miejsca oraz formy pierwszego publicznego udostępnienia Utworów.
  8. Przeniesienie praw autorskich w zakresie opisanym w niniejszym paragrafie następuje bez wynagrodzenia.
  9. Na czas realizacji Inwestycji Uzupełniającej począwszy od dnia przekazania Utworów, Gmina ustanawia na rzecz Inwestorów niewyłączną, z zastrzeżeniem dalszych zapisów niniejszego punktu, nieodpłatną licencję do Utworów Inwestycji Uzupełniającej, uprawniającą do korzystania z niej na następujących polach eksploatacji:
    - 1) korzystania w trakcie realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w tym udostępniania organom i osobom zatrudnionym przy realizacji Inwestycji Uzupełniającej;
    - 2) wprowadzanie zmian w Utworach, w szczególności w zakresie wynikającym z wezwań organów oraz warunków wydawanych przez gestorów sieci, w szczególności sieci energetycznych, gazowych, wodnokanalizacyjnych;
    - 3) udostępnianie dokumentacji projektowej Inwestycji Uzupełniającej w zakresie realizacji Inwestycji Uzupełniającej;
    - 4) kopiowanie, zwielokrotnianie Utworów Inwestycji Uzupełniającej;
    - 5) wprowadzanie dokumentacji projektowej Inwestycji Uzupełniającej do pamięci komputera.

- 6) Jednocześnie Gmina zezwala na wykonywanie w okresie wskazanym powyżej przez Inwestora zależnych praw autorskich do dokumentacji projektowej Inwestycji Uzupełniającej w zakresie wykonywania jego opracowania, na potrzeby realizacji Inwestycji Uzupełniającej.
10. Licencja, o której mowa powyżej może zostać przeniesiona tylko na rzecz biura projektowego realizującego usługi związane z realizacją Umowy.

## § 11

1. Inwestorzy udzielają Gminie rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości na Inwestycję Uzupełniającą na okres 60 (sześćdziesięciu) miesięcy, liczony od dnia przeniesienia własności wszystkich działek geodezyjnych obejmujących Inwestycję Uzupełniającą na rzecz Gminy.
  2. Rękojmia i gwarancja obejmują wyłącznie wady fizyczne tkwiące w Inwestycji Uzupełniającej w dniu jej wydania Gminie, powodujące niezgodność wykonanych robót z niniejszą Umową, uzgodnioną Dokumentacją Projektową, przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej.
  3. Rękojmia i gwarancja nie obejmują wad, usterek ani uszkodzeń powstałych po wydaniu Inwestycji Uzupełniającej Gminie, będących następstwem:
    - 1) normalnego zużycia,
    - 2) niewłaściwego użytkowania lub eksploatacji,
    - 3) braku należytego utrzymania,
    - 4) uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie,
    - 5) zdarzeń losowych albo siły wyższej,
    - 6) ingerencji, napraw, przeróbek lub innych robót wykonanych przez Gminę albo osoby trzecie bez zgody Inwestorów.
  4. Warunkiem skorzystania przez Gminę z uprawnień z tytułu rękojmi albo gwarancji jest zawiadomienie co najmniej jednego z Inwestorów o ujawnionej wadzie na piśmie, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej ujawnienia, wraz z opisem wady.
  5. Uprawnienia Gminy z tytułu rękojmi i gwarancji ograniczają się wyłącznie do żądania usunięcia wady przez Inwestorów.
  6. Inwestorzy zobowiązują się usunąć wadę objętą rękojmią albo gwarancją w odpowiednim terminie, uzgodnionym z Gminą z uwzględnieniem charakteru wady, warunków technicznych, technologii wykonania robót oraz pory roku, jednak nie dłużej niż w ciągu 6 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.
4. Jeżeli w okresie objętym gwarancją i rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Strony, Gmina będzie miała prawo zlecić usunięcie wad osobie trzeciej, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego. Inwestorzy poniosą udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.

## § 12

Strony zgodnie oświadczają, że w ramach przeprowadzonych negocjacji, o których mowa w § 5 ustalono stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości opisanych w §2 ust. 1 pkt 4 niniejszego aktu, wynikającej z uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w wysokości 30%.

## § 13

Skutki prawne Umowy Urbanistycznej powstaną z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego aktu.

## § 14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Ewentualne spory mogące wynikać z tytułu realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
3. Umowę sporządzono w ośmiu jednobrzmiących egzemplarzach, w tym sześć egzemplarzy dla Inwestorów i dwa egzemplarze dla Gminy.
4. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Załączniki do niniejszego aktu stanowią integralną część Umowy Urbanistycznej.

## § 15

Notariusz poinformowała Strony, że zgodnie z art. 37ed ust. 10 Ustawy, do Umowy Urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.

## § 16

Wartość przedmiotu niniejszej umowy Strony określiły na kwotę .... zł (....).

## § 17

Koszty związane z niniejszą umową ponosi Inwestor.

§ 18

Wypisy niniejszego aktu wydawać można Stronom aktu bez ograniczeń.

§ 19

Strony wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy żądają, aby notariusz wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: o wpis w dziale IV ksiąg wieczystych KW Nr OL1O/00084145/3, OL1O/00084145/3, OL1O/00084146/0, OL1O/00084142/2, OL1O/00090068/4 hipoteki umownej łącznej do sumy 900.000 zł na rzecz Gminy Olsztynek, zgodnie z § 8 ust. 1-4 tej umowy oraz aby notariusz przesłał do Sądu Rejonowego w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiący podstawę wpisu.

§ 20

Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 626<sup>4</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

§ 21

Za dokonane czynności pobrano następujące opłaty: .....

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. Na oryginale podpisy Stawających i notariusza.**