

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. XXX, jak oświadczył zamieszkały pod adresem ..., legitymujący się dowodem osobistym numer ważnym do dnia roku, nr PESEL, posiadający obywatelstwo polskie;

- powoływany dalej jako „**Inwestor**”.

Inwestor 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 23 września 2025 r. do Burmistrza Olsztyńka wpłynął wniosek Inwestora o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego (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 (dalej: „**Inwestycja Uzupełniająca**”); powyższy wniosek został złożony na podstawie art. 37ea ust. 1 i 2 Ustawy,
- 2) dnia 2 października 2025 r. Rada Miejska w Olsztynku podjęła na podstawie art. 37ec ust. 1 u.p.z.p. uchwałę Nr XXV-196/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego,
- 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 działkę ewidencyjną nr 3/1 w obrębie Gąsiorowo, stanowiącą własność XXX,
- 5) obszar Inwestycji Uzupełniającej obejmuje część działki nr 8 w obrębie Gąsiorowo, stanowiącej własność Gminy Olsztynek, zlokalizowaną na terenie oznaczonym w części graficznej Projektu Planu symbolem 1KD, stanowiącym teren komunikacji drogowej publicznej,
- 6) przedmiotem niniejszej umowy jest określenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w związku toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia Planu.

2. Gmina oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości stanowiącej opisaną wyżej działkę o numerze ewidencyjnym 8, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr XXX, to jest nieruchomości, na której planowana jest realizacja Inwestycji Uzupełniającej.

§ 3

Inwestor oświadcza, że:

- 1) działły I-SP, III i IV przywołanej w §2 ust. 2 księgi wieczystej nie zawierają wpisów,
- 2) żaden z działów przywołanych w §2 ust. 2 księgi wieczystej 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) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu znajduje się w części na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona jest na cele drogi wewnętrznej,
- 4) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu posiada faktyczny i prawny dostęp do powiatowej drogi publicznej, położonej na działce nr 9/2 w obrębie geodezyjnym Gąsiorowo,

- 5) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu nie leży 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) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu i nie została dla niej wydana decyzja na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2025 r., poz. 567), -
- 7) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu nie jest objęta 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 znajduje 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),
- 8) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie jest położona 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) opisana w §2 ust. 2 działka gruntu nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia, ani nie jest używana przez osoby trzecie bez tytułu prawnego.

§ 4

Uchwałą Nr XXV-196/2025 z dnia 2 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Gąsiorowo w sąsiedztwie jeziora Gąsiorowskiego Rada Miejska w Olsztynku wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt załączony został do wniosku inwestora z dnia 23 września 2026 r., obejmującego obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, o powierzchni około 18 ha, położonego w obrębie Gąsiorowo, gmina Olsztynek. Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek okazał przedmiotową uchwałę 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 publicznej na terenach, o których mowa w §2 ust. 1 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 spełniać warunki określone w załączniku nr 2 do niniejszej umowy,
- 3) Inwestycja Uzupełniająca spełniać będzie wymagania określone przepisami prawa oraz zostanie zrealizowana zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
- 4) Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji Głównej, jak również innym mieszkańcom Gminy.
- 5) Inwestor oświadcza, że uzyska wymagane przepisami prawa pozwolenia na realizację Inwestycji Uzupełniającej,
- 6) Robert Waraksa, działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że Gmina udzieli prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w stosunku do terenu objętego Inwestycją Uzupełniającą w zakresie, w jakim będzie to wymagane do uzyskania przez Inwestora niezbędnych zgód budowlanych,
- 7) Robert Waraksa, działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że Gmina zastrzega sobie prawo do ostatecznej akceptacji projektu budowlanego Inwestycji Uzupełniającej. Akceptacja projektu nastąpi w formie pisemnej przed wystąpieniem Inwestora 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) Inwestor zobowiązuje się do przekazania Inwestycji Uzupełniającej 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 Inwestora.
- 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 na nieruchomości wchodzącej w skład Inwestycji Głównej na zasadach określonych w §8 do kwoty 6 000 000 zł. Strony ustalają, że Inwestor udziela Gminie upoważnienia i zgody do wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej na jego 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 Inwestora do wykonania Inwestycji Uzupełniającej w terminie 6 miesięcy.
- 14) Inwestor zobowiązuje się, że wykona 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: Inwestor zobowiązuje 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 Inwestora.

- 16) Inwestor zobowiązuje się, że poniesie 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) Inwestor oświadcza, iż nie rości i nie będzie wysuwać w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji Uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję Uzupełniającą, jak również nie będzie 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 Inwestorem w zakresie potrzebnym do realizacji Inwestycji Uzupełniającej w granicach obowiązujących przepisów.
- 19) Inwestor oświadcza, że przekazał Gminie projekt Planu przed zawarciem niniejszej umowy, co Robert Waraksa, działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek, potwierdza.
- 20) Po uchwaleniu Planu Inwestor zobowiązuje 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) Inwestor oświadcza, że będzie uczestniczył w konsultacjach społecznych, jak również w innych ewentualnych spotkaniach, organizowanych przez Gminę dotyczących zintegrowanego planu inwestycyjnego lub upoważni osobę do reprezentowania ich w tych czynnościach.
- 22) Inwestor oświadcza, że w przypadku stwierdzenia nieważności w całości uchwały w sprawie Planu przez organ nadzoru lub sąd administracyjny, doprowadzi projekt Planu do zgodności z przepisami prawnymi w celu ponownego uchwalenia przez Radę Miejską w Olsztynku. W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały w części, Inwestor zobowiązuje 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”).

1. Inwestor oświadcza, że ustanawia na nieruchomości opisanej w §2 ust. 1 pkt 4) tej umowy, objętej księgą wieczystą nr XXX hipotekę umowną do sumy 6.000.000 zł (sześć milionów złotych) na rzecz Gminy Olsztynek na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych Gminy Olsztynek wobec Inwestora 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. Robert Waraksa działający w imieniu i na rzecz Gminy Olsztynek oświadcza, że zobowiązuje się w terminie 21 dni od dnia przekazania Gminie Inwestycji Uzupełniającej, o którym mowa w §7 pkt 10 niniejszej umowy, doręczyć Inwestorowi oświadczenie w formie pisemnej o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki pod warunkiem, że przed upływem ww. terminu Inwestor wpłaci kwotę 100 000 zł celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń dotyczących Inwestycji Uzupełniającej z tytułu rękojmi i gwarancji na wskazane pisemnie konto. Kwota 100 000 zł zostanie Inwestorowi zwrócona w terminie 30 dni od dnia, w którym upłynie okres rękojmi i gwarancji.

§ 9

1. W ramach realizacji Inwestycji Uzupełniającej Inwestor zobowiązuje 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, Inwestor przenosi 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, użyczania, 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, Inwestor przenosi 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. Inwestor, w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, przenosi na Gminę wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich bez ograniczeń terytorialnych, czasowych i podmiotowych.

6. Inwestor gwarantuje i wyraża zgodę na wykonywanie przez Gminę przysługujących twórcom praw osobistych do Utworów i ich dalszych opracowań, w tym sprawowanie nadzoru autorskiego.
7. Inwestor gwarantuje i zobowiązuje się, że twórca nie będzie wykonywał wobec Gminy autorskich praw osobistych do Utworów, w szczególności gwarantuje, 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 Inwestora 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. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości na Inwestycję Uzupełniającą na okres 60 (sześćdziesięciu) miesięcy, liczony od dnia przekazania Inwestycji Uzupełniającej 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 używania 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. Inwestor zobowiązuje 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 wyniknąć 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 XXX hipoteki do sumy 6 000 000 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. 626⁴ 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.