

Umowa Dzierżawy nr G.6845.2....2026
zawarta w dniu2026 r. w Żaganiu

pomiędzy Powiatem Żagańskim, ul. Dworcowa 39, 68-100 Żagań
reprezentowanym przez:

Annę Michalczuk – Starostę

Mariusza Krugły – Wicestarostę

przy kontrasygnacie Pani Renaty Kozłowskiej - Skarbnika
w dalszej części umowy zwanym „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....

w dalszej części umowy zwanym „Dzierżawcą”

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie numerem **730 (081006_2.0007.730) o powierzchni 1043,99 ha** położonej w obrębie Przeclaw (0007) gmina Niegosławice stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr **ZG1G/00058227/6** przez Sąd Rejonowy w Żaganiu V Wydział Ksiąg Wieczystych, w Dziale III Księgi Wieczystej wpisana jest wzmianka o ustanowionym użytkowaniu.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do umożliwienia Dzierżawcy korzystania z gruntu.
3. Wydierżawiający dodatkowo oświadcza, że z art. 19 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1180), jeżeli po zawarciu umowy dzierżawy na terenach nieruchomości zostaną ujawnione zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz stwarzające nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska, powstałe w wyniku stacjonowania wojsk Federacji Rosyjskiej, likwidacja tych zagrożeń oraz szkód jest dokonywana na koszt Skarbu Państwa.

§2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy powierzchnię **78,26 ha** stanowiącą część nieruchomości, o której mowa w §1 umowy, z przeznaczeniem **na cele rolne** (kośno-pastwiskowe) dla zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych o pow. 39,92 ha oraz półnaturalnych łąk wilgotnych o pow. 38,34 ha zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Dzierżawca oświadcza, że zna stan gospodarczy nieruchomości i z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydierżawiającego.

§3

1. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy i zobowiązuje się do użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. W szczególności Dzierżawca będzie:
 - 1) uprawiać i użytkować grunt, utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska,
 - 2) wykonywać prace pielęgnacyjne na użytkach zielonych oraz zasilać je niezbędnymi ilościami nawozów mineralnych, zgodnie z wymaganiami agrotechniki,
 - 3) przestrzegać przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody, a w szczególności zakazu niszczenia roślin, płoszenia, chwytania i zabijania zwierząt oraz zanieczyszczenia wód i gleby, a także dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody),
 - 4) przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 5) wykonywać zadania ochronne przewidziane w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 PLB020003 związane z ochroną cennych siedlisk łąkowych przyrodniczych oraz działania fakultatywne zgodnie z wytycznymi Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska We Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Gorzowie Wielkopolskim z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy Przemkowskie PLB020003 (Dz.Urz.Woj.Lub.2026, poz. 82).
 - 6) Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania dzierżawionych gruntów w stanie niepogorszonym i zobowiązany będzie przestrzegać wytycznych związanych z działaniami ochronnymi dla tego terenu.
2. Dzierżawca ma prawo:
 - 1) pobierać wyhodowane (wyprodukowane) pożytki w postaci płodów rolnych;
 - 2) podejmować niezbędne czynności w celu uzyskania dopłat bezpośrednich do produkcji rolnej prowadzonej na udostępnionym gruncie w oparciu o przepisy w tym zakresie obowiązujące, w tym: gromadzenia wymaganych dokumentów, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych niezbędnych dokumentów na swój koszt (Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do uzyskania wymaganych dokumentów);
 - 3) zarejestrować się, jako producent rolny we właściwym rejestrze.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do usuwania drzew i krzewów stanowiących zagrożenie życia lub zdrowia, w tym złomów lub wywrotów, po uzyskaniu pisemnej zgody od właściwego organu, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz.U. z 2026 r., poz. 13, 426).
4. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wycięcia drzew i zadrzewienia po uzyskaniu stosownych pozwoleń i zgód Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

§4

1. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest fakt, iż przedmiot dzierżawy znajduje się:
 - 1) w strefie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Szprotawki” na podstawie Uchwały NR/X/146/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 5 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub 2019.2456, Dz. Urz. Woj. Lub 2022.841, Dz. Urz. Woj. Lub 2023.661)

- 2) w specjalnej strefie ochrony Ptaków Natura 2000 na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 25, poz. 133) wobec którego wydane zostało Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu I Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy Przemkowskie (PLB020003).
- 3) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegosławice przyjętym Uchwałą Nr L.327.2023 Rady Gminy Niegosławice z dnia 30.06.2023 r., działka nr 730 obręb 0007 Przeclaw została określona jako tereny dla zieleni i cieków wodnych z granicą obszaru specjalnej ochrony ptaków „STAWY PRZEMKOWSKIE PLB020003”, a gmina przystąpiła do opracowania Planu Ogólnego gminy.

§5

1. Dzierżawca nie może:

- 1) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddawać przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw ani oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - 2) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmieniać przeznaczenia nieruchomości, sposobu zagospodarowania, np. nie wolno zaorywać użytków zielonych na grunt rolny, zmieniać sposobu użytkowania.
 - 3) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.), w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,
 - 4) domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu – a Wyzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
 - 5) domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody wdzierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu – a Wyzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje.
2. Dzierżawca zrzeka się względem Wyzierżawiającego wszelkich roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, czynniki biotyczne i abiotyczne, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z dróg dojazdowych, chyba że powyższe zdarzenia nastąpiły z winy Wyzierżawiającego a Wyzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje.

§6

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania corocznego przeglądu wydzierżawianej nieruchomości. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wejścia na wydzierżawianą nieruchomość w celu m.in. wykonania prac geodezyjnych, melioracyjnych lub urządzeniowych. W przypadku modernizacji geodezyjnej działek ewidencyjnych, Wyzierżawiający ma prawo do wprowadzenia zmiany oznaczenia gruntów i zmiany powierzchni w zakresie zmiany danych ewidencyjnych.
2. Wyzierżawiający zastrzega:
 - 1) zakaz przekształcania,
 - 2) zakaz wałowania,
 - 3) zakaz stosowania środków ochrony roślin bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 4) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód lub gleby,
 - 5) zakaz zmiany stosunków wodnych bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 6) możliwość dopuszczenia włókowania w terminie od dnia 1 września do dnia 30 marca każdego roku,
 - 7) zakaz mechanicznego niszczenia struktury glebowej w tym bronowania i przeorywania,
 - 8) zakaz umyślnego płoszenia, chwytania i zabijania dziko żyjących zwierząt, z wyłączeniem prac związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki łowieckiej.

§7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat i obowiązuje od dnia:r. do dnia r.
2. Dzierżawca z dniem zawarcia umowy przystępuje do użytkowania gruntów wymienionych w § 2 ust. 1 umowy i zobowiązuje się uprawiać ww. grunty zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, zapisami umownymi i przepisami obowiązującego prawa.
3. Przejęcie oraz zwrot nieruchomości następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy Wyzierżawiający w piśmie wysłanym na adres Dzierżawcy. W razie ponownej nieobecności Dzierżawcy w oznaczonym przez Wyzierżawiającego miejscu i czasie, Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego przedmiotu dzierżawy.
5. Strony zastrzegają możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) konieczności przekazania przedmiotu dzierżawy na inne cele wynikające z przepisów prawa,
 - 2) ustanowienia nowych form ochrony przyrody, które uniemożliwiają realizowanie celu dzierżawy,
 - 3) gdy wystąpi potrzeba realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo innej decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację takiej inwestycji.

6. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy, w tym zmienia przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
7. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 Kodeksu cywilnego).
8. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy grunt rolny będący jej przedmiotem, winien być przekazany Wyzierżawiającemu w stanie zagospodarowania, w jakim w myśl zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej powinien się znajdować w dniu przekazania.

§8

1. Strony ustalają, że czynsz płatny będzie w okresach rocznych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny z góry za pierwszy rok, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, na rachunek bankowy wskazany na fakturze w wysokości: (słownie:) zł rocznie. Wadium w kwocie zalicza się na poczet pierwszego czynszu.
3. Czynsz za dzierżawę w następnych latach będzie płatny z góry w terminie do 15-go dnia (wpisać miesiąc w zależności od daty podpisania umowy) rozpoczynając od 2027 roku. W chwili zawarcia umowy dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona jest od podatku od towarów i usług.
4. Należny czynsz Dzierżawca wpłacać będzie na konto wskazane w fakturze.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu dzierżawy, raz do roku, ze skutkiem od 2027 r., na podstawie średniorocznego procentowego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonym komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, o ile wskaźnik ten ulega wzrostowi, przy ujemnej wartości wskaźnika czynsz pozostaje bez zmian. Wyzierżawiający ma obowiązek zawiadomić każdorazowo Dzierżawcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanego czynszu w I kwartale danego roku, w którym następuje waloryzacja.
6. Zmiana wysokości czynszu na podstawie § 8 ust. 4 umowy nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy i nie będzie wymagała sporządzenia aneksu.
7. W przypadku zalegania z płatnością czynszu Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu odsetki ustawowe.
8. Oprócz czynszu Dzierżawca jako posiadacz zależny zobowiązuje się do odrębnego pokrywania przez okres obowiązywania dzierżawy wszelkich należności publicznoprawnych, w tym podatku rolnego oraz, w zakresie gruntów nim nieobjętych, podatku od nieruchomości (oraz inne zobowiązania wynikające z dzierżawionej nieruchomości np. pogorszenie stanu dzierżawionej nieruchomości), na zasadach i w wymiarze wynikającym z przepisów prawa oraz zawarcia umowy ubezpieczenia OC, która powinna być przedłożona Wyzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia odpisania umowy.

§9

Wszelkie wypadki losowe lub noszące znamiona siły wyższej mogące wpłynąć na obniżenie plonów, np. susza, powódź, grad, pożar i inne, obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego

tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydierżawiającego. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody spowodowane siłami natury.

§10

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia 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), zwanym dalej: RODO, informujemy o zasadach przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy oraz o przysługujących jemu prawach z tym związanych:

- 1) Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym jak będą wykorzystywane dane osobowe Dzierżawcy jest Starostwo Powiatowe w Żaganiu, ul. Dworcowa 39, 68-100 Żagań, tel.68 4775810, e-mail: a.kudyba@powiatzaganski.pl
- 2) Kontakt z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod adresem e-mail iod@powiatzaganski.pl.
- 3) Dane osobowe dzierżawcy będą przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i wykonywania postanowień niniejszej umowy.
- 4) Dane te są przetwarzane wyłącznie w niezbędnym zakresie, uzasadnionym wyżej opisanym celem przetwarzania.
- 5) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO, zgodnie z którym przetwarzanie danych osobowych jest zgodne z prawem, jeżeli jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.

§11

W celu realizacji umowy Strony uzgadniają poniższe dane kontaktowe:

- 1) Wydierżawiający: Joanna Werstler-Wojtaszek tel. 68 477 58 03
- 2) Dzierżawca:

§12

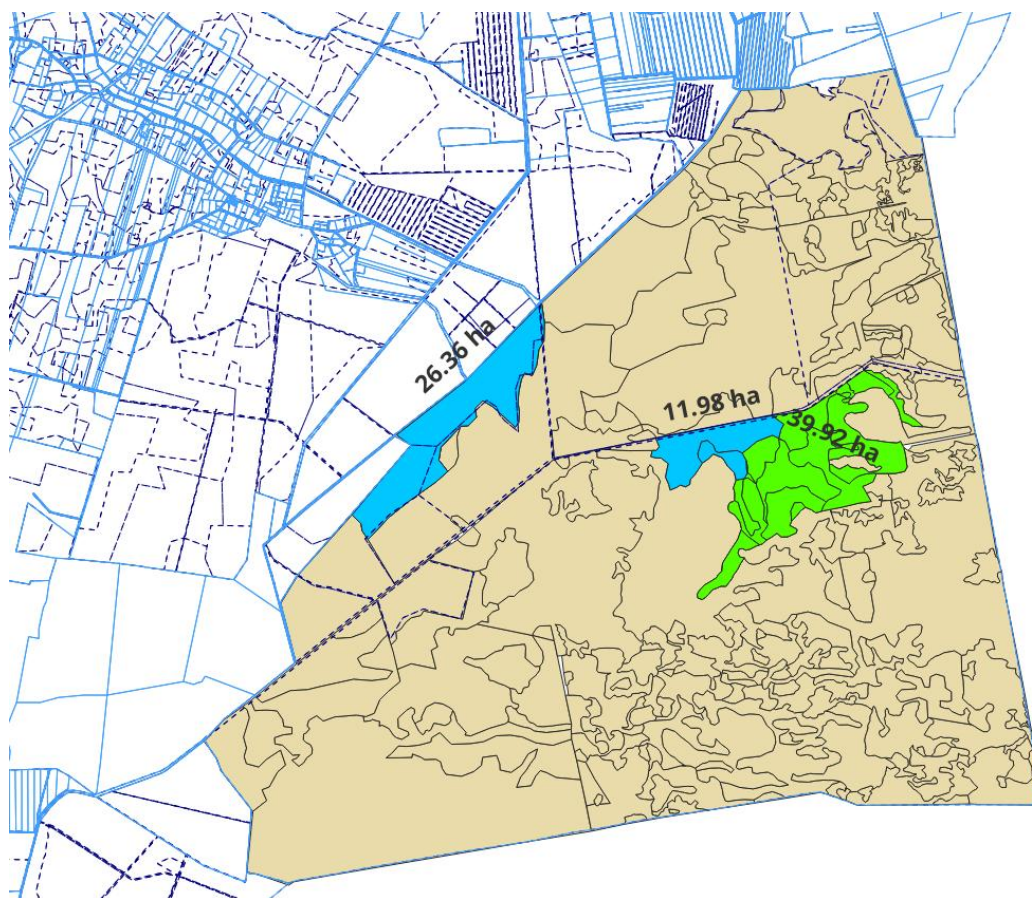
1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczegółowe, w tym ustawy dotyczącej dzierżawy gruntów rolnych.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu z zastrzeżeniem §8 ust. 4 i ust. 5 umowy.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy rozpoznawane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§13

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Załącznik graficzny stanowi integralną część umowy.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA



Legenda:

- Działka nr 730 o powierzchni 1043,99 ha położona w obrębie Przeclaw gmina Niegosławice
- Pónaturalne łąki wilgotne (użytkowanie kośne i pastwiskowe)
- Zmienneowilgotne łąki trzęślicowe (użytkowanie kośne i pastwiskowe)