

ENERGIA WIATRU

Elektrownie wiatrowe - szanse i zagrożenia dla wydierżawiających ziemię Umowa bez tajemnic

Wydierżawienie ziemi pod budowę elektrowni wiatrowej może przynieść gospodarzowi duże zyski, ale i... ogromne kłopoty. Ważne jest więc, żeby zawsze dokładnie przeczytać umowę, pokazać ją doradcy lub prawnikowi - to się opłaci! Dobrze zawarta umowa – to dobra umowa !?

Kontynuując temat elektrowni wiatrowych i budowanych z coraz większym rozmachem w naszym kraju farm wiatrowych, chciałabym przybliżyć to przedsięwzięcie z nieco innego punktu widzenia. W budowę farmy, składającej się z kilku lub kilkunastu turbin wiatrowych o dużej mocy, zaangażowany jest nie tylko sam inwestor, ale też przedsiębiorstwa, które uczestniczą w wykonywaniu prac przy tworzeniu dokumentacji i prac budowlano-montażowych. Duże zaangażowanie wykazują tu również rolnicy, którzy oddają w dzierżawę swoją ziemię licząc na zyski.

Podstawową sprawą jest wybór właściwej lokalizacji dla farmy. Wybór miejsca jak to przedstawiłam w poprzednim artykule jest niezwykle ważny, gdyż stanowi podstawę dla efektywności pracy turbiny. Głównym wyznacznikiem powinny być właściwe warunki wietrzne, szorstkość terenu, czyli stan zadrzewienia, odległość od zabudowań mieszkalnych, odległość do linii wysokiego napięcia czy do Głównego Punktu Zasilania. Zakładając, że znaleziony teren wszystkie te wymagania spełnia w zadowalającym dla inwestora stopniu, stara się on go kupić lub wydierżawić.

Zabezpieczają swój interes

Ten artykuł chciałabym poświęcić właśnie dzierżawie gruntów, przedstawić szanse i zagrożenia płynące z takiego porozumienia stron.

Inwestorzy często zlecają to firmom zajmującym się wyszukiwaniem gruntów, spisywaniem umów między innymi dzierżawy i tworzeniem niezbędnej dokumentacji do pozwolenia na budowę. Firmy te dysponują na ogół przygotowanymi przez swoich prawników umowami, które zawierają zapisy nie zawsze korzystne dla wydierżawiającego, czyli właściciela gruntów. Nastawione są głównie na zabezpieczenie interesu inwestora-dzierżawcy.

Obowiązkowo strona dzierżawcy żąda wpisów do hipoteki o istniejącej dzierżawie, co skutecznie blokuje wydierżawiającego przed ewentualnymi kolejnymi dzierżawami. Rolnicy licząc na duże zyski w szybkim czasie na ogół podpisują umowy nie konsultując się z prawnikami, czy innymi kompetentnymi w tym zakresie osobami, co w konsekwencji może prowadzić do późniejszych sporów pomiędzy stronami.

Warto sprawdzić kapitał zakładowy

Często jest tak, że firma podpisująca umowę dzierżawy wydaje się wiarygodna, przedstawiciel obiecuje duże pieniądze, jednak po podpisaniu umowy okazuje się, że firma ta nie zamierza realizować inwestycji, tylko zbyć prawa wynikające z danej umowy dzierżawy na rzecz osób trzecich - inną firmę.

Najprostszym sposobem na sprawdzenie, czy dzierżawca - firma, która chce podpisać umowę dzierżawy - będzie realizować inwestycję, czy tylko planuje przenieść umowę na osoby trzecie, jest sprawdzenie kapitału zakładowego takiej firmy (wpisuje się go do danych firmy tworzonej umowy dzierżawy). Kiedy spółka podaje, że kapitał zakładowy wynosi 50 tys. zł można być pewnym, że firma ta nie zrealizuje inwestycji, lecz przekaże umowę do zbycia. Wówczas proponowaną umowę koniecznie należy przeanalizować z prawnikiem lub kompetentną w tej sprawie osobą, by uniknąć w przyszłości problemów.

Umowy często sporządzane są tak, by osoba trzecia miała możliwość zmiany niektórych

paragrafów zgodnie z porozumieniem. W konsekwencji oznacza to, że nie wszystkie zawarte w umowie paragrafy będą akceptowane przez potencjalnego nabywcę i będzie on miał możliwość dokonywania zmian.

Często KOLEJNY nabywca DZIERŻAWY znacznie obniża kwotę wcześniej ustalonego czynszu dzierżawnego, co dla właściciela gruntów jest najistotniejsze.

Wiele się słyszy, że rolnicy zostają oszukani przez działające w ten sposób firmy. Czy jednak faktycznie można to nazwać oszustwem? Uważam, że nie. To właściciele ziem popełniają błąd nie konsultując umów, które się im proponuje. Wiadomo, że "nieznajomość prawa nikogo nie tłumaczy". Wydzierżawiający (rolnik) aby uniknąć przede wszystkim strat finansowych, powinien pamiętać, żeby zastrzec sobie w umowie, iż zbycie czy przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie, może nastąpić za jego dodatkową zgodą i tylko wtedy, gdy nabywca jest świadomy wszystkich zobowiązań wynikających z tej umowy i godzi się na ich całkowite przejęcie. Zapewne prawnik, do którego wydzierżawiający się uda, "ubierze" to we właściwe słowa, by zachować odpowiedni zapis, chroniący wydzierżawiającego.

Wgląd do "planu lokalizacyjnego"

Dzierżawcy często nie podają, ile i jakie turbiny planują postawić na dzierżawionym gruncie, zastrzegając sobie prawo podejmowania ostatecznych w tej kwestii decyzji. Jest to ważny punkt umowy, gdyż obrazuje, jaki faktycznie areał ziemi zostanie wykorzystany, jak posadowione zostaną turbiny i jak rozmieszczone zostaną przewody, stacje transformatorowe i pomiarowe, drogi dojazdowe oraz inne instalacje niezbędne dla funkcjonowania farmy. W tej kwestii niewątpliwie decyzję podejmuje dzierżawca, gdyż to on po dokonaniu wszelkich niezbędnych analiz ponosi koszty budowy elektrowni.

Wydzierżawiający w momencie podpisania umowy powinien jednak mieć możliwość wglądu do proponowanego "planu lokalizacyjnego" lub choćby zarysów wielkości farmy. Właściwy plan lokalizacyjny tworzyć się może w trakcie złożenia wniosku do zakładu energetycznego o wydanie warunków przyłącza.

We wniosku potencjalny inwestor określa liczbę i moc turbin, musi również przedłożyć prawo do dysponowania nieruchomością, czyli sporządzoną i podpisaną w obecności notariusza umowę dzierżawy. Po uzyskaniu warunków przyłącza tworzy się projekt energetyczny i tu już rozmieszczony zostaje każdy element farmy wiatrowej. Po otrzymaniu pozwolenia na budowę dzierżawcy proponują wydzierżawiającemu aneks do umowy dotyczący ograniczenia przedmiotu umowy wskazując część gruntu, która będzie wykorzystywana do prawidłowego funkcjonowania farmy i wyodrębniona geodezyjnie. Pozostałą część gruntów pozostawia się rolnikowi do prowadzenia działalności rolniczej, czyli do uprawy.

Wyплаты dla wydzierżawiającego

W kwestii chyba najważniejszej dla właściciela gruntów, czyli finansowej w przygotowanych umowach dzierżawca proponuje wydzierżawiającemu wypłatę określonej kwoty za każdy rok przed uruchomieniem farmy, jednak po uruchomieniu elektrowni dzierżawca zastrzega sobie prawo umniejszenia (zgodnie z zawitymi zapisami w umowie) wypłaty czynszu eksploatacyjnego o wypłacone wcześniej kwoty.

Po uruchomieniu elektrowni proponują się tu w większości przypadków procent od wpływów. Inwestor oferuje 2 - 3,5 proc. od wygenerowanych obrotów za dany rok. Tu należy zwrócić uwagę na zapis, czy wygenerowane obroty wypłacane będą tylko ze sprzedaży fizycznej energii, czy również od praw majątkowych z tytułu umorzenia świadectw pochodzenia.

Zapis ten ma duże znaczenie, ponieważ przychód z elektrowni wiatrowej składa się z

dwóch elementów:

1. ze sprzedaży samej energii, tak zwanej "brudnej" inwestor otrzymuje około 1/3 wartości wyprodukowanej MWh.

2. z tytułu umorzenia świadectw pochodzenia uzyskuje 2/3 wartości od wyprodukowanego MWh.

Na koniec 2007 roku kształtowało się to następująco :

tzw. "brudna energia" + umorzenie świadectw pochodzenia

$1/3 + 2/3 = 360,00 \text{ zł/MWh}$

$120,00 + 240,00 = 360,00 \text{ zł/MWh}$.

Zakładając, że dzierżawca zamierza zbudować elektrownie o dużej mocy (1,5 - 2 MW), które produkują w ciągu roku energię elektryczną w tysiącach MW to nie trudno obliczyć, jakich można spodziewać się wpływów z tytułu dzierżawy (zakładając, że w umowie dzierżawy istnieje zapis o procentowej wypłacie czynszu z tych dwóch składników).

Każda elektrownia wiatrowa o określonej mocy i w określonych warunkach wietrznych osiąga dany poziom produkcji energii. Żeby dokładniej dowiedzieć się, jakich wpływów można się spodziewać, należy skonsultować się z firmami, osobami, które zajmują się sprzedażą turbin czy doradztwem w tym zakresie.

Dla przykładu elektrownia wiatrowa:

1. *Enercon E66* o mocy 1,5 MW wyprodukuje średnio rocznie przy 5m/s 1.590MWh, przy 7m/s 3.820 MWh, przy produkcji energii:

a) $1.590\text{MWh} \times 360,00\text{zł} = 572.400,00\text{zł} \times 2\% = 11.448,00\text{zł}$

b) $3.820\text{MWh} \times 360,00\text{zł} = 1.375.200,00\text{zł} \times 2\% = 27.504,00\text{zł}$ rocznie dla wdzierżawiającego

2. *Bonus* o mocy 1,3 MW wyprodukuje średnio rocznie przy 5m/s 1.494MWh, przy 7m/s 3.419 MWh,

3. *Nordex N60* o mocy 1,3 MW wyprodukuje średnio rocznie przy 5m/s 1.357 MWh, przy 7m/s 3.186 MWh.

Warunki wietrzne są w Polsce niczego sobie, więc skłaniałabym się bardziej do kwot wynikających z wietrzności 7m/s.

Każdy szanujący się sprzedawca ma w swoim posiadaniu szczegółowe informacje na temat możliwości produkcyjnych poszczególnych elektrowni.

Jeszcze raz nadmieniam, aby wdzierżawiający zwrócił szczególną uwagę na zapisy zawarte w tym właśnie paragrafie, gdyż warunki finansowe oferowane przez inwestora są głównym wyznacznikiem, dla którego podjął działania zmierzające do wdzierżawienia swojej ziemi. Należy dokonać wszelkiej staranności, aby w przyszłości nie okazało się, że zamiast spodziewanych zysków trzeba do tego dołożyć.

Dzierżawcy proponują również w umowie, by wdzierżawiający zgodził się na nieodpłatne udostępnienie gruntu (służebność) pod budowane przyłącze energetyczne. Należy jednak zwrócić uwagę na to, jakie proponuje się przyłącze, czy kable mają być prowadzone pod ziemią, czy nad ziemią z postawieniem dodatkowych słupów energetycznych, co zmniejsza w znaczącym stopniu areał ziemi. Inwestorzy proponują tu jednorazową wypłatę określonej kwoty za każdy postawiony słup energetyczny, zazwyczaj są to stawki w granicach 10-50 tys.zł. (w zależności od wielkości słupa).

Czy opłatami związanymi z dzierżawą obciążyć dzierżawcę?

Właściciel ziemi oddając ją w dzierżawę, musi zdawać sobie sprawę z tego, że istnieje kilka należności z tym związanych, między innymi: opłaty notarialne, wpisy do ksiąg wieczystych, wytyczenia geodezyjne, obarczony zostanie też kosztami dotyczącymi wyłączenia gruntów ornych spod produkcji rolnej (opłata roczna przez 10 lat). Warto takimi

dodatkowymi opłatami wynikającymi z przepisów prawa obciążyć w umowie dzierżawcę.

Trzeba pamiętać również o tym, że pomimo wydzierżawienia gruntów nadal do właściciela należy regulowanie podatku od nieruchomości wobec gminy. I że przy wydzierżawieniu ziemi zmieni się wymiar uiszczanego do tej pory podatku od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości wynikający z opodatkowania gruntów rolnych spoczywa na właścicielu - wydzierżawiającym.

Zostanie on powiększony o stawkę zwiększoną w związku z prowadzoną na odrolnionym gruncie działalnością (na wytyczonej pod budowę fundamentów działce). Wysokość stawki zwiększonej ustalana jest według uchwały Rady Gminy. Podatek od wartości części budowlanej, czyli fundamentów i wieży, opłacany będzie w wysokości 2 proc. zgodnie z obowiązującymi przepisami przez dzierżawcę - inwestora.

Wychwyć kruczki prawne

Każda sporządzona umowa, z jaką się do tej pory spotkałam jest inna, choć we wszystkich chodzi o to samo. W każdej z nich są zawarte paragrafy mówiące o przedmiocie umowy, okresie dzierżawy, o prawach i zobowiązaniach stron oraz czynszach. Jednak w każdej z nich zawarte są też zawile dla laika sformułowania, które na pierwszy rzut oka wydają się czytelne. Dopiero po wnikliwej analizie okazują się kruczkami, które trudno wychwytać osobie nie znającej się na rzeczy.

Nie każdy oferujący porozumienie dzierżawca-inwestor chce oszukać właściciela ziemi, ale dla każdej ze stron najważniejsze są jego priorytety.

Strona w umowie chce zawrzeć najistotniejsze dla siebie zapisy, które w czasie trwania umowy mogą powodować nieporozumienia i spory. Po podpisaniu umowy nie można wymówić się tym, że czegoś się nie wiedziało i nie rozumiało, można wówczas liczyć tylko na porozumienie obu stron, co nie zawsze jest łatwe.

Dlatego zachęcam ewentualnych wydzierżawiających, by nie podpisywali umów bez konsultacji. Najwłaściwszym posunięciem byłoby udanie się do prawnika w celu dokonania analizy umowy w kwestiach prawnych oraz do niezależnej osoby znającej się na rynku elektrowni wiatrowych, aby dokonała analizy w zapisach specjalistycznych dotyczących elektrowni i zagadnień z nimi związanych. Samo prowadzenie rozmów dotyczących zawarcia tej umowy wraz z dzierżawcą prowadziłabym w asyście wyżej wymienionych osób.

styczeń 2009

mgr Magdalena Suska-Szczerbicka