

Szanse i zagrożenia wynikające z wydzierżawienia grunty pod elektrownie wiatrową?

Kontynuując temat elektrowni wiatrowych i budowanych z coraz większym rozmachem w naszym kraju farm wiatrowych, chciałabym w tym artykule 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 i przedsiębiorstwa, które uczestniczyć będą w wykonywaniu prac przy tworzeniu dokumentacji i prac budowlano-montażowych. Duże zaangażowanie wykazują tu również sami rolnicy, którzy oddają w dzierżawę swoje ziemie licząc na zyski.

Pierwszą i podstawową sprawą jest wybór właściwej lokalizacji dla farmy. Wybór miejsca jak to przedstawiałam 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 o zakup lub dzierżawę.

Swój 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 wydzierżawiającego czyli właściciela gruntów, nastawione są głównie na zabezpieczenie interesu inwestora-dzierżawcy. Obowiązkowo strona dzierżawcy żąda wpisów do hipoteki o istniejącej dzierżawie, co skutecznie blokuje wydzierżawiającego 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. 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 przenieść umowę na osoby trzecie jest sprawdzenie kapitału zakładowego takiej firmy, który wpisuje się 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 **należy koniecznie** 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. Na ogół

nabywca znacznie obniża kwotę wcześniej ustalonej dzierżawy, co dla właściciela gruntów jest najistotniejsze.

Wiele się słyszy, że rolnicy zostają oszukani przez działające w ten sposób firmy, jednak czy można to nazwać oszustwem? Uważam, że nie; to właściciele ziem popełniają błąd nie konsultując umów, które się im proponuje. Wiadomo, że „nieznajomość prawa nie tłumaczy...”.

Wydzierżawiający (rolnik) by uniknąć przede wszystkim strat finansowych, powinien pamiętać, by zastrzec sobie w umowie, iż zbycie/przenoszenie 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 właściwy zapis, chroniący wydzierżawiającego.

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 i 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; lecz wydzierżawiający w momencie podpisania umowy powinien 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 ilość 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 uzyskaniu pozwolenia na budowę dzierżawcy proponują wydzierżawiającemu aneks do umowy dotyczący ograniczenia przedmiotu umowy wskazując część gruntu, które będą wykorzystywane do prawidłowego funkcjonowania farmy i wyodrębnione geodezyjnie. Pozostałą część gruntów pozostawia się rolnikowi do prowadzenia działalności rolniczej, czyli do uprawy.

W kwestii chyba najważniejszej dla właściciela gruntów czyli finansowej przygotowanych umowach dzierżawca proponuje właścicielowi ziemi wypłatę określonej kwoty za każdy rok przed uruchomieniem farmy, jednak po uruchomieniu elektrowni dzierżawca zastrzega sobie prawo umniejszenia (zgodnie z zawitymi zapisami w umowie) wypłatę czynszu eksploatacyjnego o wypłacone wcześniej kwoty. Po uruchomieniu elektrowni proponuje się tu w większości przypadków procent od wpływów. Inwestor oferuje: 2 do 3,5% 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 roku 2007 kształtowało się to następująco :

tzw. „brudna energia” + umorzenie świadectw pochodzenia

$$\begin{aligned} 1/3 + 2/3 &= 360,00 \text{ zł/MWh} \\ 120,00 + 240,00 &= 360,00 \text{ zł/MWh.} \end{aligned}$$

Zakładając, że dzierżawca zamierza zbudować elektrownie o dużej mocy (1,5 - 2 MW), które produkują w ciągu roku energię elektryczną w tysiącach MW (3-4 tys ?), to nie trudno obliczyć jakich można się spodziewać 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, by dokładniej dowiedzieć się jakich wpływów można się spodziewać, należy skonsultować się z firmami, osobami, które zajmują się sprzedażą turbin czy doradztwem w tym zakresie. Każdy szanujący się sprzedawca ma w swoim posiadaniu szczegółowe informacje na temat możliwości produkcyjnych poszczególnych elektrowni. Jeszcze raz nadmieniam, by wydzierżawiający zwrócili szczególną uwagę na zapisy zawarte w tym właśnie paragrafie, gdyż warunki finansowe oferowane przez inwestora są głównym wyznacznikiem dla którego podjął działania zmierzające do wydzierżawienia swoich ziem. Należy dokonać wszelkiej staranności, by w przyszłości nie okazało się, że zamiast spodziewanych zysków trzeba do tego dołożyć.

Dzierżawcy również proponują w umowie, by wydzierżawiający zgodził się na nieodpłatne udostępnienie gruntu (służebność) pod budowane przyłącze energetyczne, należy zwrócić uwagę 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, proponuję się tu różne stawki od 10 do 50 tys.zł. w zależności od wielkości słupa.

Właściciel ziemi oddając w dzierżawę ziemię, musi zdawać sobie sprawę, że istnieje kilka należności z tym związanych, między innymi opłaty notarialne, wpisy do ksiąg wieczystych, wytyczenia geodezyjne, obarczony zostanie 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 odrobnionym gruncie działalnością (wytyczoną pod budowę fundamentów działce). Wysokość stawki zwiększonej ustalana jest według uchwały Rady Gminy. Podatek od wartości części budowlanej czyli fundamentów i wieży w wysokości 2% opłacany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez dzierżawcę - inwestora.

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 zawiłe dla laika sformułowania, które wydają się czytelne jednak po wnikliwej analizie okazują się kruczkami, które trudno wychwycić 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 zawrzeć chce dla siebie najistotniejsze 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, by 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.

mgr Magdalena Suska-Szczerbicka

Zachęcam również czytelników do przesyłania na adres redakcji (meilowy, pocztowy) pytań w zakresie elektrowni wiatrowych, jeżeli będę w stanie, chętnie odpowiem. Postaram się zaprosić do współpracy również inne osoby działające na rynku elektrowni wiatrowych by móc odpowiedzieć Państwu na każde pytanie ????