

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ PODPISUJĄC UMOWĘ DZIERŻAWY GRUNTÓW POD FARMĘ FOTOWOLTAICZNĄ

Z uwagi na rozwój energetyki odnawialnej oraz fakt, że na terenie Gminy Łapsze Niżne są tereny przeznaczone w planie przestrzennego zagospodarowania pod odnawialne źródła energii (OZE), pojawiły się firmy zainteresowane dzierżawą gruntów pod budowę farm fotowoltaicznych.

Udostępnianie nieużytków rolnych lub niezagospodarowanych działek pod dzierżawę może być opłacalnym interesem.

Przy odpowiednim zabezpieczeniu warunków inwestycji dla obu stron, farma fotowoltaiczna ma szansę działać z pożytkiem zarówno dla dzierżawcy, jak i posiadacza działki.

Jeśli chcesz liczyć na stałe źródło dochodu bez konieczności wkładu pracy własnej - postaraj się wynegocjować jak najlepsze warunki dla siebie na samym początku.

Mając na uwadze dobro Mieszkańców Gminy Łapsze Niżne, podpowiadamy na co zwrócić szczególną uwagę przed podpisaniem wieloletniej umowy dzierżawy nieruchomości w celu realizacji inwestycji polegających na budowie i eksploatacji elektrowni fotowoltaicznych.

Gmina nie jest stroną takich umów i nie otrzymała projektów umów do wiadomości. Opracowanie powstało z uwagi na liczne zapytania i wątpliwości Mieszkańców, nie stanowi jednak rekomendacji nawiązywania lub rozwiązywania już zawartych stosunków prawnych.

1. Bądź rozważny!

- Na rynku istnieją wiele firm oferujących atrakcyjne stawki za dzierżawę gruntów pod farmy fotowoltaiczne - porównaj ich oferty! Zweryfikuj kontrahentów, umocowanie ich pełnomocników. Sprawdź dostępne rejestry (np. www.ceidg.gov.pl dot. osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą lub www.ekrs.gov.pl dot. pozostałych przedsiębiorców, w tym spółek prawa handlowego).
- Data rozpoczęcia działalności gospodarczej, fakt, czy podmiot jest aktywny gospodarczo, wielkość kapitału zakładowego mogą świadczyć

o doświadczeniu, potencjale inwestycyjnym, a brak odpowiednio umocowanego pełnomocnika czy niewykonywanie działalności gospodarczej, mogą przesądzić o ważności zawieranych umów.

- Farmy fotowoltaiczne powstają na gruntach wielu właścicieli, najlepiej wspólnie wybrać ofertę najbardziej korzystną. W tym celu zainteresowani powinni ustalić sposób szukania inwestorów, porównywania ofert, czy negocjowania zapisów umów dzierżawy.

2. Nie spiesz się z podpisaniem umowy!

- Nie ulegaj presji czasu, nie ulegaj argumentom, że właściciele działek sąsiednich już podpisali taką samą umowę, nie ufaj zapewnieniom, że umowa została dokładnie przygotowana i sprawdzona przez prawników firmy, zajmującej się świadczeniem usług fotowoltaicznych.
- Masz prawo dokładnie przeczytać projekt umowy, a zapisy budzące wątpliwość skonsultować z wybranym przez siebie prawnikiem.
- Pamiętaj, że podpisujesz umowę na wiele lat, musisz liczyć się z tym, że umowę będą wykonywać Twoi następcy prawni. Umowy tego rodzaju przeciętnie zawierane są na 20 lat i dłużej, pamiętaj jednak, że stosownie do przepisów Kodeksu Cywilnego dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż 30 lat, po upływie tego okresu poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony.
- W trakcie długiego okresu dzierżawy twoje prawo swobodnego dysponowania nieruchomością w znacznym stopniu zostanie ograniczone (sprawdź zapisy dotyczące zasiedzenia, pierwokupu umownego, możliwości zbywania nieruchomości w trakcie trwania umowy dzierżawy oraz kwestie regulacji zobowiązań po śmierci wydzierżawiającego).
- Jeśli podpiszesz umowę bez jej właściwej analizy, a następnie jej postanowienia okażą się dla ciebie niekorzystne, możesz złożyć oświadczenie odstąpienia od umowy zawartej pod wpływem błędu. Ustawodawca nie określił, czym jest błąd, wyszczególnił jedynie przesłanki określone w Kodeksie Cywilnym w art. 82-88, by móc uchylić się od skutków prawnych błędnego oświadczenia woli. Co ważne, odwołanie się od błędu musi nastąpić w przeciągu roku od złożenia oświadczenia woli. Możesz próbować podważyć umowę także na drodze postępowania sądowego z pomocą prawnika.

3. Sprawdź warunki wypowiedzenia umowy!

- Miej świadomość, że zasadą jest, iż umowę zawartą na czas oznaczony nie można wypowiedzieć przed jej upływem, poza przypadkami przewidzianymi w odpowiednich przepisach prawa (np. zaleganie z czynszem) lub zawartymi w umowie. Tym samym w razie braku określenia przez strony wypadków, których zaistnienie będzie upoważniało strony do wypowiedzenia umowy, jej wypowiedzenie nie będzie możliwe. Właściciel nieruchomości powinien zatem zabiegać o wpisanie do umowy możliwości jej rozwiązania za zgodnym porozumieniem stron (na przykład w okresie przygotowania do realizacji inwestycji), a następnie w przypadku, gdy dzierżawca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, korzysta z gruntu na cele inne niż umówione czy też nie rozpocznie inwestycji w określonym terminie.
- Umowa dzierżawy często przewiduje szereg klauzul pozwalających inwestorowi na wycofanie się z umowy właściwie w każdej sytuacji, o ile stwierdzi nieopłacalność swojego przedsięwzięcia, nie uzyska dofinansowania inwestycji, nie uzyska stosownych pozwoleń, podejmie decyzje o rezygnacji z budowy elektrowni. Są to tzw. zapisy nieostre, minimalnie zabezpieczające interes wydzierżawiającego.

4. Zabezpiecz własne interesy!

- Zwróć uwagę na kwestię zabezpieczenia wykonania lub należytego wykonania umowy przez inwestora. Służyć temu mogłyby odpowiednie kary umowne. Warto sprawdzić, kto i jakim karom podlega za niespełnienie określonych warunków umowy.
- Kary umowne to instytucja, która umożliwia dochodzenie przez jedną ze stron określonej kwoty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (sprawdź, czy w projekcie umowy nie występują dysproporcje na korzyść dzierżawcy).
- Czasem niedopełnienie przez wydzierżawiającego nawet nieistotnych obowiązków wynikających z umowy skutkować może obowiązkiem zapłaty kary umownej w wysokości kilkukrotności wartości czynszu dzierżawnego.
- Pamiętaj, że masz szereg możliwości, które zapewnią Ci ochronę na wypadek niezgodnego z umową zachowania inwestora, do których należą: kaucja gwarancyjna, weksel, poddanie się dzierżawcy egzekucji w trybie przewidzianym w art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 Kodeksu postępowania

cywilnego. Możesz żądać włączenia zabezpieczenia finansowego, które uchroni Cię przed niepożądanymi działaniami inwestora na przyszłość.

5. Ustal obowiązki wydierżawiającego (inwestora)! Sprawdź swoje obowiązki jako dzierżawcy!

- Podpisując umowę dzierżawy gruntów rolnych pod farmę fotowoltaiczną, warto zwrócić uwagę, czy w jej zapisach określono precyzyjnie, co dzierżawca zamierza na danym gruncie zrobić. Umowa musi precyzyjnie i jasno określać, co dzierżawcy wolno, a czego nie.
- W celu realizacji inwestycji, wydierżawiający może mieć prawo wykonania na nieruchomości różnych naniesień (np. stacji transformatorowych, sieci kablowych, słupów linii napowietrznej, dróg o utwardzonej nawierzchni, fundamentów pod panele fotowoltaiczne. Praktyką jest zawarcie w umowach zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, przez co wpływ wydierżawiającego na to, co powstaje na gruncie zostaje wyłączony. Umowy uprawniają do korzystania z nieruchomości zgodnie z ustawą prawo energetyczne.
- Przeanalizuj kto i czy dokona usunięcia urządzeń po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy. Należy ustalić czy dzierżawca ma obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego i w jakim terminie oraz czy w tym czasie przysługuje wydierżawiającemu wynagrodzenie z tego tytułu.
- Zwróć uwagę na możliwość ustanowienia służebności i na fakt, czy odbywa się to za wynagrodzeniem. Trzeba sprawdzić, czy dzierżawca ma możliwość ustanowienia służebności na gruntach sąsiednich, stanowiących własność wydierżawiającego.
- Sprawdź na kim spoczywa obowiązek przygotowania nieruchomości pod inwestycję (np. kto ma wyrównać działkę, kto ma usunąć z działki krzewy lub drzewa itp.).
- Określ zasady ustalania i rozliczania poniesionych przez siebie szkód w związku z rozpoczęciem inwestycji na nieruchomości (np. uszkodzenie melioracji itp.).
- Podkreślenia wymaga fakt, że częstą praktyką dzierżawców przy realizacji przedmiotowych inwestycji jest pozyskiwanie na ten cel kapitału zewnętrznego (np. zaciąganie kredytu), co skutkować może, że część lub całość praw i obowiązków wynikających z umowy zostanie przeniesiona na instytucje finansującą.

- Może się zdarzyć, że dzierżawca przenosząc prawa i obowiązki na podmiot zewnętrzny, zabezpieczy w ten sposób inną inwestycję (nie tą powstałą na naszej nieruchomości) lub w ten sposób zabezpieczy spłatę innych swoich zobowiązań.
- Należy zwrócić uwagę na zapisy wyrażające przez wydzierżawiającego nieodwołalną zgodę na wstąpienie w prawa dzierżawcy osoby trzeciej. Taki zapis nie jest dla właściciela nieruchomości korzystny, bo daje dzierżawcy prawo niejako przeniesienia praw do dzierżawy na dowolny podmiot bez zgody właściciela.
- Często w umowach dzierżawy gruntów pojawia się zapis o możliwości wykorzystania gruntów sąsiednich przy budowie lub na cele posadowienia drogi bądź położenia okablowania. Zapis ten pozwala dzierżawcy na korzystanie z nieruchomości bez zapłaty czynszu dzierżawnego. Jeśli inwestor potrzebuje gruntów sąsiednich do realizacji inwestycji, wówczas kwestia ta winna zostać uregulowana odrębnym porozumieniem z właścicielami działek sąsiednich.
- Liczne ograniczenia mogą się wiązać także z zapisami, że właściciel lub sąsiad dzierżawionej działki nie będzie mógł prowadzić działalności, która może zakłócać prawidłowe działanie elektrowni słonecznej. Można zażądać wykreślenia podobnego zapisu z umowy, zwłaszcza jeśli chodzi o działki sąsiednie a także szczegółowo dookreślić obowiązki wydzierżawiającego w tej kwestii.
- Dzierżawcy często zastrzegają w umowach inne warunki – np. konieczność ustanowienia służebności przesyłu przez inne grunty, należące do rolnika, co w praktyce może oznaczać wybudowanie naziemnej linii energetycznej, która może ograniczać użytkowanie innych nieruchomości (np. ograniczać możliwość zabudowy). Należy określić warunki finansowe służebności przesyłu na innych nieruchomościach.
- Często praktyką przy zawieraniu umów jest uzyskanie zgody wydzierżawiającego na dokonanie przez dzierżawcę podziału geodezyjnego. Może to spowodować utratę wartości nieruchomości lub spadek jej atrakcyjności np. w przypadku wydzielenia nieruchomości pod drogę na gruncie o dużej powierzchni.

6. Przelicz, czy Ci się to opłaca!

- Jednym z elementów umowy, który jest kluczowy dla oceny opłacalności jej zawarcia, jest uregulowanie czynszu dzierżawnego. Każdy właściciel gruntu samodzielnie musi ocenić czy opłacalne jest dla niego wydzierżawienie gruntów za uzgodnioną przez strony kwotę. Należy zwrócić uwagę na termin płatności umówionego czynszu jak również jego waloryzację.
- Zwróć uwagę, czy za okres przed powstaniem inwestycji należy się czynsz dzierżawny oraz w jakim okresie (od dnia zawarcia umowy do jakiego etapu utworzenia planowanej inwestycji). Sprawdź jak umowa reguluje kwestię uiszczania czynszu w pełnej wysokości, w jaki sposób wydzierżawiający ma otrzymać informację o rozpoczęciu tego etapu. Często praktyką jest zawieranie w umowach klauzul zobowiązujących do płatności czynszu wyłącznie za okres od momentu powstania inwestycji (lub inny odległy od daty zawarcia umowy dzierżawy). Oznacza to, że dla tak określonego zdarzenia przyszłego (niepewnego, bo inwestycja może w ogóle nie powstać) zobowiązanie do zapłaty czynszu nastąpi dopiero za kilka lub kilkanaście lat, albo w ogóle (warto odnieść te zapisy do warunków rozwiązania umowy, np. umowa rozwiązuje się jeśli do 3 lub 5 lat inwestycja nie zostanie zrealizowana). Spróbuj wynegocjować zapis, że czynsz w pełnej wysokości będzie uiszczany od początku, czyli od zawarcia kontraktu.
- Pamiętaj! Nie tylko sama wysokość czynszu jest istotna. Niezwykle ważny jest sposób ustalania wartości czynszu. W umowach umieszczane są klauzule mówiące o płatności czynszu za daną jednostkę – np. hektar. Zwróć uwagę czy w przypadku mniejszej powierzchni czynsz jest przeliczany proporcjonalnie.
- Stawka często odnosi się do pełnego hektara, tymczasem w zależności od zapisów umowy może być tak, że inwestycja jest lokalizowana na środku działki, tworzą się kliny i inne utrudnienia w produkcji rolnej, które nie są rekompensowane przez czynsz, przez co opłacalność dzierżawy bardzo spada.
- Czasami zgodnie z umową dzierżawca (przedsiębiorca) na własny koszt ma prawo dokonać podziału geodezyjnego nieruchomości i może wydzielić działkę, na której będą posadowione elementy wchodzące w skład elektrowni słonecznej. Po wydzieleniu takiej

działki przedmiotem umowy będzie tylko ta wydzielona działka. Biorąc powyższe pod uwagę w umowie winno dojść do określenia czynszu minimalnego, który będzie płatny niezależnie od zajętej powierzchni nieruchomości.

- Musisz mieć świadomość, że poprzez realizację inwestycji fotowoltaicznej, mogą pojawić się nowe opłaty i podatki, do zapłaty których będziesz zobowiązany jako właściciel nieruchomości. Dlatego w umowie powinien znaleźć się wyraźny zapis, że dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty wszystkich należności publicznoprawnych jakie mogą pojawić się w związku z budową i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej.
- Należy przeanalizować, czy istnieje możliwość pobierania dopłat rolniczych na gruntach, które nie zostaną wykorzystane na realizację inwestycji. Jak również do kiedy ewentualnie takie dopłaty mogą być pobierane przez właściciela nieruchomości, tym bardziej, że proces inwestycyjny jest długotrwały. Ewentualne wątpliwości w zakresie dopłat należy wyjaśnić z ARMiR. Co do zasady rolnik powinien zastrzec sobie prawo do korzystania z nieruchomości np. na cele produkcji rolnej, aż do czasu rozpoczęcia budowy paneli słonecznych. Nie ma bowiem przeszkód, by uprawiał ziemię w czasie, kiedy dzierżawca oczekuje na wszelkie zgody i uzgodnienia niezbędne do rozpoczęcia inwestycji.

7. Pamiętaj, że obowiązek podatkowy ciąży na Tobie!

- Na podstawie art. 1 ustawy o podatku rolnym część gruntów rolnych zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej (nawet jeżeli działalność gospodarczą prowadzi dzierżawca a nie wydzierżawiający) będzie wyłączona z opodatkowania podatkiem rolnym.
- Grunty zajęte pod budowę farm fotowoltaicznych podlegać będą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości ze stawką, jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
- Podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele gruntów, czyli np. rolnicy, a nie przedsiębiorcy, którzy wydzierżawiają od rolników grunty. Obowiązek podatkowy ciąży na właścicielach nieruchomości, bez względu na ewentualne zapisy umowne w tym zakresie. Umowa powinna regulować szczegółowo kwestię ponoszenia tych zobowiązań przez dzierżawcę.

- Podatek od nieruchomości (2% rocznie) płacić też trzeba od wartości budowli wchodzących w skład farmy. Sprawdź czy umowa dzierżawy Twojej działki dopuszcza posadowienie na działce budynki lub budowli trwale związanych z gruntem.
- Jeżeli powstaną zaległości podatkowe, postępowanie egzekucyjne zostanie skierowane przeciwko właścicielowi nieruchomości. Nawet gdy umowa przewiduje, że dzierżawca będzie zobowiązany do terminowego uiszczania podatków (np. od nieruchomości) i innych opłat publicznoprawnych, które obciążają nieruchomość ze względu na przedsięwzięcia budowlane, w umowie koniecznie powinny znaleźć się postanowienia dotyczące sytuacji, gdyby firma przestała je uiszczać.
- Twoim przychodem jako wydzierżawiającego jest otrzymany od dzierżawcy w roku podatkowym czynsz. Przychody z dzierżawy stanowiące odrębne od pozarolniczej działalności gospodarczej źródło przychodów mogą być opodatkowane PIT na ogólnych zasadach według progresywnej skali podatkowej albo ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. Po zakończeniu roku podatkowego zobowiązany jesteś złożyć do urzędu skarbowego zeznanie o wysokości uzyskanego przychodu i należnego ryczałtu.

8. Unikaj ryzyka kosztów likwidacji odpadów po zakończeniu eksploatacji gruntu

- W umowie dzierżawy strony umowy powinny ustalić, kto stanie się właścicielem instalacji po upływie okresu obowiązywania umowy oraz kto będzie odpowiedzialny za usunięcie instalacji z gruntu. Istnieje ryzyko przyszłego i nieuzasadnionego ponoszenia kosztów związanych z likwidacją i utylizacją tych instalacji przez właścicieli gruntów, które są dzierżawione pod budowę farmy fotowoltaicznej. Ustal, czy zapisy umowy skutecznie zabezpieczają Cię przed przyszłymi kosztami ewentualnej utylizacji, która wielokrotnie może przewyższyć zysk z dzierżawy terenu (kosztorys sporządzony na dzień podpisania umowy może ulec zmianie za dwie lub trzy dekady).
- Postanowienia umowne powinny określać kto jest posiadaczem odpadów, w myśl ustawy o odpadach oraz w jakim terminie odpady zostaną usunięte z działki. Ustal czy firma w tym czasie będzie rekompensować korzystanie z nieruchomości.

9. Umowę skonsultuj z ekspertem

- Jeżeli otrzymasz projekt umowy do podpisania i nawet po jej przejrzaniu wydaje się ona prawidłowo sporządzona, warto jeszcze dodatkowo skonsultować ją z odpowiednim ekspertem. Nie warto ulegać presji. Po pomoc prawną najlepiej zwrócić się do profesjonalnego prawnika, tj. radcy prawnego lub adwokata. Warto zasięgnąć opinii także innych specjalistów, którzy mają wiedzę merytoryczną dotyczącą procesu budowy i eksploatacji elektrowni fotowoltaicznych.