

## **ZALECENIA PRZY SPORZĄDZANIU UMÓW DZIERŻAWY GRUNTU POD INWESTYCJE ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ ENERGII ODNAWILNEJ**

### **Definicja**

Przez mowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

### **Strony umowy**

W każdej umowie należy bardzo precyzyjnie określić strony umowy. Jeśli umowę podpisują osoby fizyczne, wystarczy podać ich imiona, nazwiska, daty urodzenia, imiona rodziców, adres do korespondencji, numery dokumentów tożsamości, ewentualnie numery PESEL. Jeżeli osoby fizyczne prowadzą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, trzeba podać nazwę tej działalności, jak również numer NIP. Warto również aby do umowy dołączono odpis zaświadczenia z Ewidencji Działalności Gospodarczej.

W przypadku spółek konieczne jest wskazanie adresu siedziby, numer wpisu do KRS i osoby uprawnionej do reprezentacji. Warto również do umowy załączyć odpis z KRS.

### **Opis przedmiotu umowy**

Umowa powinna zawierać dokładny opis przedmiotu dzierżawy. W przypadku nieruchomości gruntowej należy określić jej położenie (miejscowość, gminę), powierzchnię i numer ewidencyjny działki oraz numer księgi wieczystej, prowadzonej dla tego gruntu.

Jeżeli przedmiotem umowy ma być fragment działki, warto wydzielić go geodezyjnie i ustalić dla tej działki osobną księgę wieczystą.

#### **Do umowy warto dołączyć:**

- odpis księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości,
- mapkę graficzną z zaznaczonym terenem będącym przedmiotem dzierżawy.

Minimalna odległość farm wiatrowych od najbliższych osad powinna wynosić 500 m ze względu na konieczność zachowania dopuszczalnego natężenia hałasu w miejscach sąsiadujących z inwestycją. Powyższa zasada powinna być brana pod uwagę przy określaniu przedmiotu dzierżawy.

### **Przeznaczenie przedmiotu umowy**

W umowie należy precyzyjnie określić przeznaczenie przedmiotu dzierżawy (np. elektrownia wiatrowa o mocy ....)

Jeżeli na danym gruncie ma być prowadzona działalność gospodarcza, zawsze należy wskazać jej rodzaj (np. w sytuacji gdy grunt został wydzierżawiony pod elektrownię wiatrową, nie można na nim urządzać np. parkingu)

### **Stan gruntu**

Dzierżawca w umowie powinien oświadczyć, że znany jest mu stan faktyczny i stan prawny przedmiotu dzierżawy. Strony mogą sporządzić protokół z przekazania przedmiotu umowy, w którym jednocześnie określą jej stan. Protokół taki będzie stanowił załącznik do umowy.

#### **Przykład**

Przedmiot umowy stanowi nieruchomość o powierzchni 1,5 ha, położonych w A, gmina B, oznaczona w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym 123, w obrębie 01. Dla nieruchomości sąd X w C prowadzi księgę wieczystą o nr 001.

Nieruchomość jest objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustanowionego dla gminy B (podstawa prawna) i oznaczona jako tereny rolne. Nieruchomość

stanowi grunt rolny klasa VI.. Odpis z księgi wieczystej oraz wypis i wyrys z rejestru powinny stanowić załącznik do umowy.

### **Przygotowanie inwestycji**

Budowę inwestycji rozpoczyna się od przygotowania wielu analiz, między innymi:

- sprawdzenia uwarunkowań planistycznych, środowiskowych i społecznych,
- uzyskania warunków przyłączy, warunków zabudowy,
- przeprowadzenie konsultacji z lokalnymi władzami.

Prawie wszystkie umowy zawierająca opisy dotyczące możliwości wycofania się inwestora bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji w przypadku nie uzyskania korzystnych warunków.

Przygotowanie inwestycji trwa nawet kilka lat, dlatego ważne jest wynegocjowanie w umowie zapisu gwarantującego właścicielowi gruntu otrzymanie czynszu od momentu zawarcia umowy.

### **Nakłady**

Często w umowach pojawiają się zapisy zobowiązujące właścicieli gruntów do określonych działań faktycznych lub czynności prawnych bez wskazania kto ponosi koszty z tym związane. Takie zapisy powodują późniejsze spory i aby ich uniknąć należy określić:

- zakres działań każdej ze stron,
- kto poniesie koszty poszczególnych prac,
- sposób rozliczania kosztów wykonanych prac,
- sposób rozliczania nakładów po zakończeniu umowy.

### **Czas trwania umowy**

Obowiązkowo należy wskazać datę i miejsce sporządzenia umowy.

Umowa dzierżawy jest umowa terminową. Należy zatem wskazać czas trwania dzierżawy – może to być *czas oznaczony* ( np. dwa lata), jak i *nieoznaczony* (dzierżawa skończy się wówczas, gdy upłynie jej okres wypowiedzenia).

*Umowę zawartą na dłużej niż 30 lat uważa się za zawartą na czas nieoznaczony.*

### **WAZNE!!**

- W umowie powinien znaleźć się zapis umożliwiający jednostronne rozwiązanie przez wydzierżawiającego umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku braku płatności czynszu lub innych opłat, lub też naruszenia przez dzierżawcę innych istotnych postanowień umowy.
- Ważnym punktem negocjacji może być również kwestia umieszczenia w umowie zapisu, zgodnie z którym dzierżawca może na podstawie oświadczenia złożonego wydzierżawiającemu, przedłożyć okres trwania umowy o kolejny okres, np. kilkuletni.

### **Czynsz należy określić poprzez:**

- wskazanie jego wysokości,
- warunków i terminów płatności,
- określenie ewentualnego okresu tzw. „wakacji czynszowych”,
- określenie ewentualnych opłat dodatkowych.
  - ✓ **CZYN SZ STAŁY** – określony kwotą pieniężną płatna co miesiąc/ kwartał/rok
  - ✓ **CZYN SZ ZMENN Y** - kwota czynszu uzależniona jest od wartości wyprodukowanej energii i ustalona w kwocie procentowej.

## **WARTO PAMIĘTAĆ!!**

- Jeżeli wysokość czynszu określa się stałą kwotą za określony okres dzierżawy warto uwzględnić w umowie zapis o corocznej waloryzacji czynszu, który spowoduje coroczną podwyżkę kwoty czynszu o wskaźnik inflacji.
- Korzystnym rozwiązaniem dla wydierżawiającego jest czynsz zróżnicowany, czyli ustalony częściowo jako czynsz stały (stawka miesięczna, kwartalna lub roczna) powiększony o kwotę określona procentowo od wartości sprzedanej energii elektrycznej.
- Od dochodu za dzierżawę gruntu pod działalność gospodarczą należy zapłacić podatek

## **Odpowiedzialność za szkody**

Bardzo ważnym elementem umowy jest określenie zasad na jakich inwestor ponosi odpowiedzialność za szkody np. w uprawach, wyrządzone wydierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z budową, uruchomieniem i eksploatacją elektrowni wiatrowej. W umowie powinien znaleźć się zapis o obowiązku dzierżawcy przedstawienia wydierżawiającemu **polisy ubezpieczeniowej** od odpowiedzialności cywilnej.

## **Zakończenie umowy**

Zawierając umowy dzierżawy na kilka/ kilkanaście/kilkadziesiąt lat należy pamiętać o wprowadzeniu do umowy zapisów dotyczących:

- konieczności wykonania określonych obowiązków po zakończeniu obowiązywania umowy,
- przywrócenia wydierżawionej nieruchomości do stanu istniejącego przed zawarciem umowy, np. obowiązek wykonania przez dzierżawcę rekultywacji gruntu w celu wykorzystania go w przyszłości na cele związane z produkcją rolniczą.
- poniesienie kosztów rozbiórki elektrowni wiatrowej przez dzierżawcę po zakończeniu umowy dzierżawy.

## **WARTO PAMIĘTAĆ!!!**

- Działka lub część będącą przedmiotem dzierżawy zostaje wyłączona z produkcji rolniczej, dlatego należy dokonać zmiany w deklaracji składanej w ARiMR dotyczącej dopłat bezpośrednich.
- Umowa dzierżawy może być zawierana w zwykłej formie pisemnej lub w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Ta druga forma umożliwia dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości.

Opracował Zdzisław Ginalski na podstawie materiałów: Bąkowski Kancelaria Radcowska prezentowanych podczas GLOBEnergia ENEX 2014 – Forum AGRO INWESTOR