

# Rolnik pyta, radca prawny odpowiada - fotowoltaika, na co trzeba uważać?

**Chciałbym wypożyczyć działkę rolną pod budowę farmy fotowoltaicznej. Na co powinienem zwrócić uwagę decydując się na podpisanie umowy dzierżawy?**

Umowy dzierżawy nieruchomości pod farmy fotowoltaiczne, którymi posługują się firmy, mogą zawierać niekorzystne postanowienia dla właściciela gruntu rolnego - wypożyczającego. Dlatego warto pamiętać aby właściciel gruntu, wynegocjował z firmą korzystne dla siebie postanowienia. Nie ma obowiązku zgadzania się w całości na projekt umowy przedstawiony przez dzierżawcę. Poniżej przedstawiam najważniejsze zagadnienia, o których należy pamiętać przed podpisaniem umowy otrzymanej od firmy fotowoltaicznej.

## Dokładne określenie przedmiotu dzierżawy

Często zdarza się, że w umowach tego rodzaju, wpisana jest cała działka (np.: o pow. 3 ha). Jednakże dalsze postanowienia umowne mogą przewidywać, że firma - dzierżawca jest zainteresowany dzierżawą powierzchni nieprzekraczającą 2 ha na określonej działce, przy czym ostateczna decyzja dotycząca powierzchni oraz lokalizacji elektrowni będzie należała do dzierżawcy. Oznacza to, że faktyczna powierzchnia zajęta pod budowę elektrowni fotowoltaicznej może zostać pomniejszona oraz ustanowiona w dowolnym miejscu na działce, nie zważając na to czy lokalizacja odpowiada

właścicielowi działki. Dlatego też ważne jest, aby przedmiot dzierżawy został określony precyzyjnie, zawierał oznaczenia geodezyjne gruntu oraz jego powierzchnię. Dodatkowo do umowy dzierżawy można dołączyć załącznik graficzny zawierający obszar zajęty pod dzierżawę oraz lokalizację wybudowania elektrowni. Można również uściślić kwestię ewentualnego dojazdu do farmy fotowoltaicznej, tak aby dzierżawca nie miał pełnej dowolności i nie utrudniał nam korzystania z nieruchomości.

## Dokładne określenie czynszu

W praktyce umowy, którymi posługują się firmy z branży fotowoltaicznej często zawierają niekorzystne postanowienia dotyczące obliczenia wysokości czynszu. Właściciele gruntu często wprowadzani są w błąd, bowiem firmy obiecują im, że są zainteresowani dzierżawą o powierzchni np.: co najmniej 2 ha. Tymczasem, zapisy umowy mogą precyzować, że wysokość czynszu dzierżawnego obliczona będzie na podstawie powierzchni faktycznie zajętej pod elektrownie, a nie od całości działki. W rezultacie, może zostać zajęta powierzchnia mniejsza niż hektar, a właściciel gruntu otrzyma czynsz znacznie obniżony. Natomiast pozostała część gruntu może służyć jako dojazd do farmy fotowoltaicznej, za którą nie otrzymamy czynszu i nie będziemy mogli z niej korzystać.

## Od kiedy czynsz?

Dalej należy sprawdzić od kiedy czynsz dzierżawny będzie uiszczany. Może się okazać, że



czynsz będzie wypłacany dopiero od rozpoczęcia prac budowlanych elektrowni. Natomiast za okres od podpisania umowy do czasu rozpoczęcia prac budowlanych, właściciel gruntu nie otrzyma albo otrzyma bardzo niski czynsz.

## Podatki, opłaty administracyjne - kto zapłaci?

Niezmiernie ważnymi kwestiami są postanowienia dotyczące należności publicznych, jakie mogą pojawić się w związku z budową elektrowni np.: podatki, opłaty administracyjne. W związku z tym, w umowie warto wyraźnie określić, że to

dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz właściciela gruntu wszelkich należności publicznych związanych z inwestycją. Warto również zwrócić uwagę na to czy umowa przewiduje kary umowne, czy właściciel gruntu ma możliwość wypowiedzenia umowy oraz kto jest odpowiedzialny za usunięcie instalacji po zakończeniu dzierżawy.

Oczywiście są to niektóre ważne kwestie, na które należy zwrócić uwagę przy podpisaniu umowy. Z uwagi na okres na jaki jest podpisywana umowa dzierżawy (najczęściej to 29 lat) oraz skomplikowane zapisy umowne, najlepiej zawsze skonsultować umowę z prawnikiem.

**Anna Grabek**  
Radca prawny



**GRABEK**  
**GRÓNDWALD**  
KANCLARIA PRAWNA



Inwestycja zlokalizowana w pobliżu wieży ciśnien i Jeziora Elckiego.  
Szeroki wybór apartamentów o metrażu od 48m<sup>2</sup> do 156m<sup>2</sup>.

BIURO SPRZEDAŻY:

 [www.wasilewskideveloper.pl](http://www.wasilewskideveloper.pl)

 **Ul. Nadjeziorna 23 lokal B2**  
**19-300 Elk**

 **tel. 87 610-84-84**



**Szkolenia**  
**Gróndwald**  
kilometraż doświadczeń

- ▶ Kurs prawa jazdy kategorii A, B, C, D, E
- ▶ Operator wózka spalinowego i akumulatorowego
- ▶ Operator koparki
- ▶ Operator ładowarki
- ▶ Operator koparko-ładowarki
- ▶ Operator betoniarki
- ▶ Operator zagęszczarki

- ▶ Kwalifikacja wstępna, okresowa rzeczy i osób
- ▶ montaż rusztowań
- ▶ Kurs BHP - HDS - ADR
- ▶ Kurs instruktora nauki jazdy

**DLA PRACUJĄCYCH** - zajęcia będą odbywały się w weekendy i w godzinach popołudniowych.

**Elk, ul. Armii Krajowej 42 - 87 610 24 28, 503 088 113 - osz.lok@wp.pl - www.grondwald.pl**



Wydawca nie odpowiada za treść reklam  
oraz ogłoszeń;  
e-mail: [rolniknowy@gmail.com](mailto:rolniknowy@gmail.com)

NOWY ROLNIK  
Redaktor Naczelny:  
Adam Sobolewski;  
[adamsobolewski35@wp.pl](mailto:adamsobolewski35@wp.pl)  
tel: 501-827-068

WYDAWCA  
ADOS ADAM SOBOLEWSKI  
ul. Kajki 1/4 A

