Chcesz wydzierżawić grunt pod fotowoltaikę? Burmistrz Kisielic ostrzega: nie wszędzie jest to możliwe!

data aktualizacji: 2020.03.02



Gmina Kisielice. Chcesz wydzierżawić grunt pod fotowoltaikę? Poniżej opinia kancelarii prawnej. Przeczytaj uważnie! - apeluje burmistrz Rafał Ryszczuk.

W związku z pojawiającymi się sygnałami, ze strony mieszkańców Gminy Kisielice, w sprawie otrzymywanych propozycji zawierania wieloletnich umów dzierżawy gruntów pod instalacje fotowoltaiczne Burmistrz Kisielic Rafał Ryszczuk informuje, iż cały obszar Gminy Kisielice jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że nie wszędzie można lokalizować tego typu instalacje.

> **- Dlatego przed podpisaniem umowy zapraszam do Urzędu Miejskiego, żeby wyjaśnić wszelkie wątpliwości -** zachęca burmistrz. **- Ponadto na prośbę mieszkańców zamieszczam treść opinii kancelarii prawnej, dotyczącej otrzymywanych przez Państwa projektów umów od firm usiłujących pozyskać dzierżawę gruntów, nie bacząc na ograniczenia planu miejscowego.**

Opinia kancelarii prawnej:

Przedstawiony projekt umowy dotyczy dzierżawy gruntów pod budowę przez dzierżawcę instalacji fotowoltaicznych i prawa do pobierania przez dzierżawcę pożytków, jakie taka instalacja miałaby w przyszłości przynosić, z pewnością w następstwie sprzedaży energii wytworzonej przez taką instalację. Umowa przewiduje jednocześnie obowiązek płacenia przez dzierżawcę rocznego czynszu dzierżawcy, jednakże nie wcześniej, niż od uruchomienia instalacji fotowoltaicznej lecz nie później niż od grudnia 2024 roku, a także ponoszenia przez dzierżawcę podatku rolnego od części gruntów zajętych pod pobudowaną instalację fotowoltaiczną, także dopiero od momentu uruchomienia tej instalacji. Okres obowiązywania tej umowy miałby wynosić 29 lat i 11 miesięcy bez prawa jej wcześniejszego rozwiązania przez wydzierżawiającego (właściciela gruntów) za wyjątkiem sytuacji, gdy dzierżawca zalegałby z zapłatą czynszu dzierżawnego przez 3 miesiące, bądź gdyby dzierżawca nie zapłacił podatku rolnego od gruntu zajętego przez dzierżawcę pod budowę instalacji fotowoltaicznej, pomimo dodatkowego wezwania od wydzierżawiającego (właściciela gruntu) w tym zakresie. Innymi słowy, gdyby wydzierżawiający (właściciel gruntu) rozwiązał umowę przed upływem okresu jej obowiązywania z innych przyczyn, oznaczałoby, że nienależycie wywiązał się z tej umowy i byłby wówczas zobowiązany do zapłaty dzierżawcy odszkodowania za poniesione straty i utracone korzyści, a więc mogłoby to dotyczyć kosztów budowy instalacji fotowoltaicznej, których nie odzyskano w dotychczasowych pożytkach, a także utracone pożytki, które dzierżawca mógłby osiągnąć, gdyby umowa dzierżawy obowiązywała przez te 29 lat i 11 miesięcy. Natomiast dzierżawca bez narażenia się na jakiekolwiek roszczenia ze strony wydzierżawiającego (właściciela gruntu) miałby prawo wcześniej rozwiązać tę umowę, jeżeli nie uzyskałaby wszelkich niezbędnych pozwoleń na budowę instalacji fotowoltaicznej, bądź nałożone na dzierżawcę obowiązki administracyjne czyniłyby tę inwestycję nieopłacalną, bądź też gdyby nie było możliwe stabilne posadowienie instalacji fotowoltaicznej na danym gruncie. Umowa przewiduje też obowiązek wydzierżawiającego (właściciela gruntów) współdziałania z dzierżawcą przy uzyskaniu wszelkich niezbędnych pozwoleń na budowę instalacji fotowoltaicznej, a nawet obowiązek wydzierżawiającego (właściciela gruntów) wydania tych gruntów dzierżawcy w stanie nadającym się do umówionego użytku, co należy uznać za bardzo niebezpieczny zapis, gdyż może to skutkować różnymi żądaniami dzierżawcy do wydzierżawiającego (właściciela gruntów), aby doprowadził wydzierżawione grunty do takiego stanu, które umożliwiać będą budowę i później prawidłowe funkcjonowanie instalacji fotowoltaicznej. Umowa zawiera też dodatkowe szczegółowe zapisy odnośnie do relacji stron, jednak są one na tyle jasne i czytelne, że nie ma potrzeby ich szczegółowego omawiania. Z pewnością podpisanie tej umowy powinno być bardzo dokładnie przemyślane przez każdego właściciela gruntu, gdyż może ona pozbawić na wiele lat właściciela i jego następców prawnych możliwości dysponowania i decydowania o wydzierżawionej części gruntów ze znacznym ograniczeniem możliwości rozwiązania tej umowy.

Publikacja Urzędu Miejskiego w Kisielicach.

Źródło:
https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/60307-chcesz-wydzierzawic-grunt-pod-fotowoltaike-burmistrz-kisielic-ostrzega-nie-wszedzie-jest-to-mozliwe