

cji oraz płaceniem podatku od nieruchomości w imieniu wydierżawiającego. Postanowienia w tym zakresie najlepiej, aby znalazły się także w umowie przedwstępnej.

Ostrożnie z kontraktami na dłużej niż 30 lat

Proponowane rolnikom wzory umowy przewidują często zawarcie umowy na okresy długoletnie 20 lat z możliwością przedłużenia na kolejne lata. Według art. 695 k.c. dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie-

oznaczony. Należy pamiętać, że często w czasie tak długiej dzierżawy wydierżawiający będzie chciał przekazać własność gospodarstwa np. zstępnym. Przepisy przewidują ciągłość dzierżawy w takiej sytuacji. W razie zbycia rzeczy oddanej w dzierżawę w czasie trwania dzierżawy nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy na miejsce zbywcy. Ciągłość dzierżawy zachowana jest także w przypadku śmierci wydierżawiającego – w jego miejsce wstępują spadkobiercy. Należy zastanowić się, czy przyszli następcy będą zadowoleni z inwestycji wiatrakowej. A jeżeli zamierzamy sprzedać w przyszłości grunty

rolne, to czy sąsiedztwo wiatraków nie wpłynie negatywnie na ceny gruntów.

Nie godź się na przeniesienie praw

Niekorzystne okazać mogą się także zapisy przewidujące, że dzierżawca ma prawo przeniesienia swoich praw wynikających z umowy w całości lub częściowo na osoby trzecie, a właściciel gruntu wyraża zgodę na takie przeniesienie praw na osoby trzecie jako następców prawnych dzierżawcy. Rolnik w takiej sytuacji nie wie, kto będzie drugą stroną umowy. DR ANETA SUCHO

Wiatraki w pytaniach

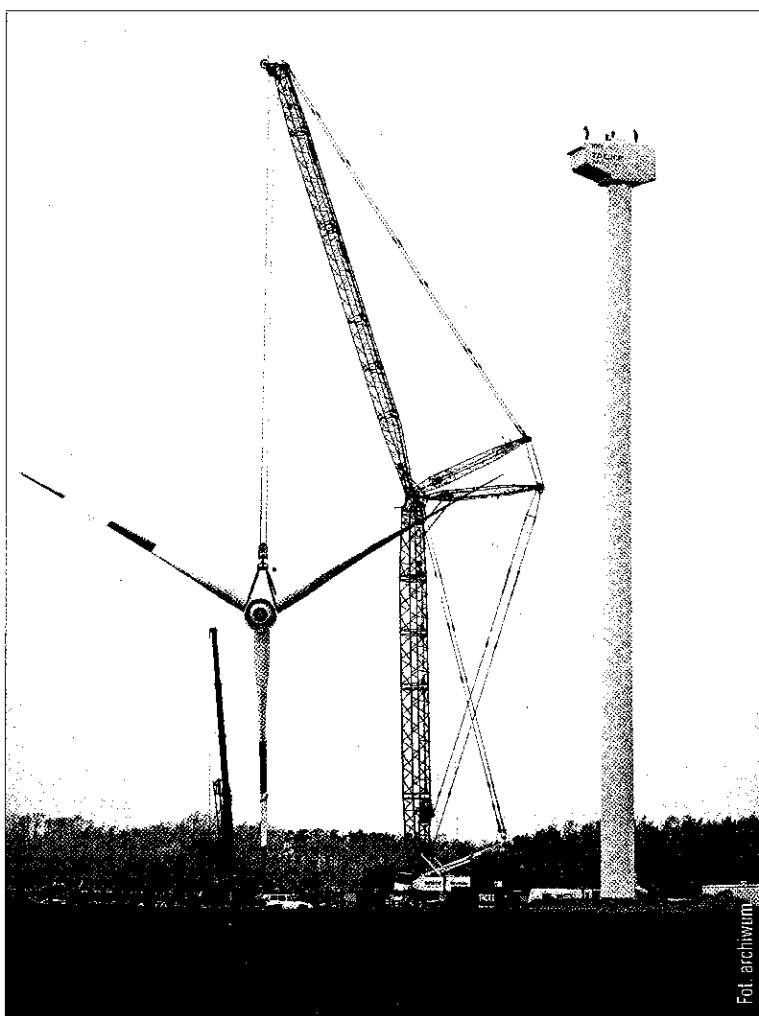
Podczas dyżuru zorganizowanego przez naszą gazetę na Fermie słoń i drobiu mec. Michał Tarka udzielał porad dotyczących umów dzierżawy pod elektrownie wiatrowe. Przedstawiamy opis kilku wybranych zagadnień.

? U mojego sąsiada planowana jest elektrownia wiatrowa. Zgodnie z projektem inwestycji, śmigła wirnika będą nachodzić nad moją działkę. Czy jest to możliwe bez mojej zgody?

! Nachodzenie śmigieł wirnika elektrowni wiatrowej na Pana teren jest ewidentnie ingerencją we własność i wymaga Pana zgody. Inwestor powinien w takiej sytuacji zadbać o zawarcie z Panem odpowiedniej umowy trójstronnej, w której za wynagrodzeniem, np. poprzez ustanowienie służebności gruntowej, uzyska prawo do korzystania z nieruchomości.

W umowie takiej istotnym elementem z Pana punktu widzenia powinno być również dokładne określenie obowiązku inwestora zwrotu kosztów rekultywacji gruntu po ingerencji w niego podczas procesu budowlanego. Może się bowiem okazać, iż podczas budowy elektrowni u sąsiada również u Pana powstaną szkody.

? Zawarłem umowę dzierżawy gruntu pod budowę elektrowni wiatrowej. W umowie jest napisane, iż inwestor ponosi koszty wszystkich podatków związanych z tą inwestycją, jakie powstaną po mojej stronie. Otrzymałem ostatnio decy-



■ W umowie dzierżawy gruntu pod wiatraki powinien znaleźć się szczegółowy opis sposobu zwrotu podatku od nieruchomości przez inwestora

tego kosztu pozosta nie po Pana stronie. W umowie dzierżawy powinien znaleźć się szczegółowy opis sposobu zwrotu podatku od nieruchomości przez inwestora. Dobrym zabezpieczeniem Pana interesu jest w takim przypadku zagwarantowanie sobie wystawienia deklaracji wekslowej i tzw. weksl-

zję z gminy nakładającą na mnie podatek od nieruchomości. Co się stanie w sytuacji, kiedy inwestor nie zapłaci tego podatku gminie? W jaki sposób mogę się zabezpieczyć przed brakiem zapłaty podatku od nieruchomości przez inwestora?

! W sytuacji, w której inwestor nie zwróci Panu podatku, obowiązek poniesienia

własnego bez protestu przez inwestora. W takiej sytuacji konieczna będzie również zmiana umowy dzierżawy.

Moim zdaniem prawidłowa będzie zapłata podatku przez inwestora Panu, a następnie Panu wpłata na konto urzędy gminy. Taka procedura zapłaty podatku nie naraża na ryzyko uznania przez władze gminy, iż zapłaty podatku doko-

nała nie ta osoba, która była do tego zobowiązana (podatek od nieruchomości od części inwestycji wybudowanej na Pana gruncie ciąży na Panu – Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

? Przedstawiono mi projekt umowy dzierżawy pod 4 elektrownie wiatrowe. Przewidziano w niej czynsz roczny. Jakie podatki od tej umowy będę musiał zapłacić?

! Do rozliczenia po Pana stronie powstaną – podatek dochodowy od osób fizycznych, podatek od towarów i usług VAT, podatek od nieruchomości w zakresie dróg dojazdowych i placu manewrowego pod elektrownie.

? Otrzymałem do podpisu kilka umów dzierżawy gruntu pod wiatrak – elektrownię. W jaki sposób mogę ocenić, która z nich jest najkorzystniejsza? Dla mnie sprawa jest prosta – im większy czynsz, tym lepiej.

! Proszę nie kierować się wyłącznie wysokością czynszu. Przede wszystkim trzeba

spojrzeć na zapisy dotyczące przedmiotu umowy, czyli co dokładnie oddaje Pan inwestorowi do korzystania. W części umów są to nawet całe gospodarstwa rolne, czego oczywiście nie powinno się akceptować. Generalnie im mniejszy obszar wydzierżawianego gruntu, tym lepiej. W umowie powinny znajdować się zapisy o odszkodowaniu za zniszczenia w uprawach podczas budowy, a nawet po jej zakończeniu, rewaloryzacji czynszu, zagwarantowaniu dopłat do ziemi, tryb zwrotu podatków i innych opłat, wynagrodzenia za okres przed budową elektrowni, dokładne określenie tego, co ma powstać na dzierżawionym gruncie, plany sytuacyjne, demontażu elektrowni po okresie obowiązywania umowy lub po jej rozwiązaniu, warunki położenia przewodów i dróg, zawarcia przez inwestora umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na wypadek wystąpienia roszczeń sąsiadów lub innych osób. Jednak przede wszystkim umowa powinna nakładać na obie jej strony równe prawa i obowiązki, tzn. tak, aby żadna ze stron nie była traktowana gorzej.

MICHAŁ TARKA
kancelaria prawna t legal

Izby o umowach na wiatraki

Problemem niekorzystnych zapisów w umowach oferowanych rolnikom przez firmy budujące elektrownie wiatrowe zajęły się także izby rolnicze. Poniżej przedstawiamy informacje na ten temat w oparciu o materiały z Krajowej Rady Izb Rolniczych.

Wydzierżawiający powinni podejść krytycznie do ustaleń dotyczących posadowienia siłowni wiatrowych oraz masztu pomiarowego na nieruchomości. Zapis mówiący o tym, że wydzierżawiający wyraża zgodę przez okres obowiązywania umowy na posadowienie przez dzierżawcę tych urządzeń w dowolnym miejscu, może ograniczać jej gospodarcze wykorzystanie.

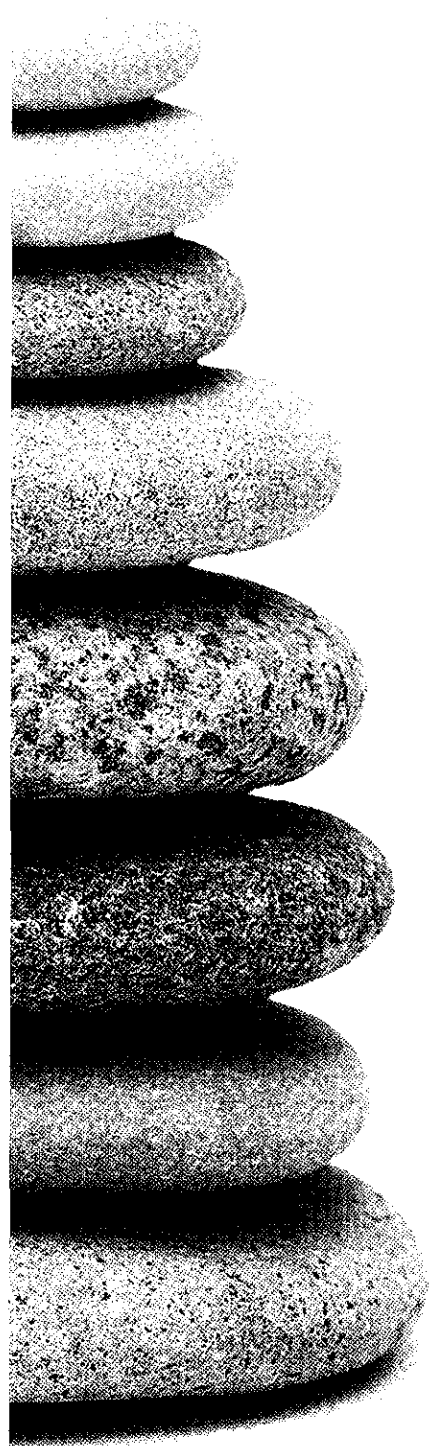
W kwestii wynagrodzenia za nieruchomość wydzierżawianą pod wiatraki rolnicy powinni zwrócić uwagę na pojawiający się w umowach zapis mówiący o tym, że czynsz dzierżawny płatny jest raz w roku z dołu w terminie do 31 stycznia następnego roku. Przyjęta powyższym zapisem zasada rozliczania z dołu sprawia, że w przypadku nierozpoczęcia budowy siłowni przed upływem np. 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy rolnik pierwsze zyski otrzyma dopiero po 4 latach. W oferowanych umowach pojawiają się także zapisy mówiące o tym, że czynsz należy się do dnia wygaśnięcia umowy lub do dnia demontażu danej siłowni (o ile demontaż nastąpił przed wygaśnięciem umowy). Co to oznacza w praktyce?

Przykładowo rolnik podpisał umowę dzierżawy gruntu pod siłownię wiatrową w styczniu 2009 r. na okres 30 lat. Inwestor uzyskał po-

zwolenie na budowę dopiero 1 kwietnia 2012 r. Zatem pierwsze wpływy z czynszu gospodarz otrzyma dopiero w styczniu 2013 r. Gdyby okazało się, że inwestycja zamortyzuje się już np. w sierpniu 2036, inwestor zdemontuje siłownię wiatrową w tym właśnie czasie, nie czekając do stycznia 2039. Reasumując, faktyczny okres, za który inwestor wypłaca czynsz, skraca się do 25 lat. Należy wziąć jeszcze pod uwagę fakt, że zarówno za 2012, jak i 2036 rok rolnik nie otrzyma całkowitej kwoty czynszu ustalonego w umowie. Czynsz za niepełny rok kalendarzowy naliczany jest bowiem zazwyczaj proporcjonalnie.

Niekorzystny dla rolników jest również zapis mówiący o tym, że wydzierżawiający jest uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku 3-miesięcznej zwłoki dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego, pod warunkiem pisemnego uprzedzenia dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia mu dodatkowego, co najmniej 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Tak sformułowany zapis umożliwia zwleknięcie z uiszczeniem czynszu przez okres 3 miesięcy bez jakichkolwiek konsekwencji prawnych i finansowych. Uprawnienie wydzierżawiającego do natychmiastowego wypowiedzenia umowy wprowadza konieczność wyznaczenia kolejnego terminu zapłaty zaległości. Faktycznie oznacza to, że aby umowa mogła zostać wypowiedziana, zwłoka w płatności czynszu musi sięgać aż 6 miesięcy. MS

PERF SOL



PERF
TECHNOLOGIES