

Biznes w czasie pandemii

INWESTYCJE

Farmy fotowoltaiczne – pomysł na biznes dla rolników i branży OZE

Jeśli rolnikowi nie opłaca się prowadzić produkcji rolnej, a sprzedaż ziemi jest utrudniona, wyjściem może okazać się przeznaczenie gruntów pod farmę fotowoltaiczną. Na co zwracać uwagę przygotowując się do takiej inwestycji?



Jacek Kosiński

adwokat, partner w Jacek Kosiński
Adwokaci i Radcowie Prawni

Konrad Dyda

prawnik w Jacek Kosiński
Adwokaci i Radcowie Prawni

Transformacja energetyczna jest koniecznością – zmiany prawa, zwłaszcza unijnego i międzynarodowego, jednoznacznie wskazują na to, że w perspektywie kilkudziesięciu lat energia odnawialna stanie się podstawowym źródłem zasilania. Oczywiście, osiągnięcie tego celu jest poważnym wyzwaniem technologicznym i inwestycyjnym, a tym samym szansą na rozwój biznesu w wielu branżach, także pozornie dalekich od zagadnień odnawialnych źródeł energii. Dobrym przykładem takiego stanu rzeczy są farmy fotowoltaiczne. Ich budowa wydaje się niezbędną do przeprowadzenia transformacji energetycznej, jednak realizacja takich inwestycji wymaga posiadania technologii i odpowiednich gruntów – zarówno pod względem powierzchni, jak i nasłonecznienia. Właścicielami tego rodzaju gruntów bardzo często są rolnicy, dlatego w ich współpracy z przedsiębiorcami z branży OZE zainteresowanymi budową farm fotowoltaicznych leży ogromny potencjał – zarówno biznesowy, jak i ekologiczny. Efektywne wykorzystanie tego potencjału w dużej mierze zależy od właściwej formuły współpracy, korzystnej zarówno dla rolnika, jak i przedsiębiorcy zajmującego się energią odnawialną. W jaki sposób taką formułę wypracować?

Nie tylko zarobek, ale i ochrona środowiska

Nie oszukujmy się – odnawialne źródła energii stanowią trudny i wymagający biznes, przede wszystkim pod względem technologii, skali problemów prawnych, z którymi należy się zmierzyć, czy planowania zwrotu zysków na wiele lat do przodu. Nie oznacza to jednak, że tego rodzaju inwestycje są nieopłacalne – wręcz przeciwnie, na odnawialnych źródłach energii naprawdę można sporo zarobić, przyczyniając się jednocześnie do ochrony środowiska i niezbędnej dla wszystkich transfor-

macji energetycznej. Do osiągnięcia tego celu potrzeba odpowiedniego połączenia technologicznego „know-how” z zasobami niezbędnymi do wybudowania infrastruktury OZE, w rozmiarach mających rzeczywisty wpływ na transformację energetyczną. W jaki sposób tego dokonać?

Oczywiście budowa małych, przydomowych farm fotowoltaicznych jest niezwykle korzystnym zjawiskiem, a jego rozwój ma poważny wpływ na rozwój energetyki odnawialnej. Jednak jasne jest, że do przeprowadzenia wspomnianej już transformacji potrzeba przede wszystkim dużych inwestycji. Dobrym przykładem są tu farmy fotowoltaiczne, pozwalające na produkcję zielonej energii w zakresie, jaki pozwala na konkurowanie z tradycyjnymi źródłami energii. Jednak ich realizacji konieczna jest technologia i spora ilość ziemi, na której mogłaby ona zostać zainstalowana. Tymczasem najczęściej odpowiednie wielkości gruntów są w posiadaniu rolników. Dlatego warto rozważyć połączenie sił pomiędzy branżą OZE a agrobiznesem.

Założenie jest bardzo proste – posiadający odpowiednie zasoby technologiczne nawiązuje wieloletnią współpracę z rolnikiem posiadającym spore ilości gruntów, w zamian za to ten zyskuje możliwość zarobkowania ze swoich nieruchomości. Najczęściej tego rodzaju współpraca przybiera postać dzierżawy nieruchomości rolnej, jednak niekiedy strony decydują się na bardziej zaawansowaną współpracę, np. powołując spółkę, do której rolnik wnosi tytuł prawny umożliwiający korzystanie z nieruchomości, spełnia też inne świadczenia w zakresie współpracy, a przedsiębiorca z branży OZE zobowiązuje się wybudować farmę fotowoltaiczną, biorąc jednocześnie na siebie załatwienie wszystkich formalności z tym związanych oraz przeprowadzenie samej inwestycji.

Ustalenie zasad współpracy

Oczywiście, jak zawsze, diabeł tkwi w szczegółach. Zarówno rolnicy, jak i przedstawiciele branży odnawialnych źródeł energii zainteresowani tego rodzaju współpracą, muszą naprawdę dobrze przemyśleć i ustalić zasady wzajemnych relacji. Chodzi tu nie tylko o określenie reguł naliczania czynszu dzierżawnego – zwłaszcza w zakresie konieczności jego waloryzacji, która wydaje się niezbędna przy wieloletnim kontrakcie – ale również np. o zapewnienie odpowiednich funduszy na przyłączenie farmy do sieci, chociażby w postaci zaliczki na określenie

WSKAZÓWKI EKSPERTÓW

O czym należy pamiętać

W biznesie nie ma dobrej współpracy bez świadomości uwarunkowań – zwłaszcza prawnych – prowadzenia danej działalności. Dlatego planując nawiązanie współpracy pomiędzy przedsiębiorcą z branży OZE i rolnikiem trzeba brać pod uwagę przede wszystkim:

- „nadawanie się” danego gruntu pod budowę farmy fotowoltaicznej;
- wybór odpowiedniej formy prawnej współpracy;
- precyzyjne określenie praw i obowiązków każdej ze stron (zwłaszcza w zakresie przygotowania gruntu pod inwestycję, uzyskania stosownych zgód i pozwoleń oraz własności wybudowanych urządzeń);
- jasne oznaczenie wysokości i zasad naliczania wynagrodzenia za wydzierżawienie gruntu;
- wprowadzenie do umowy klauzuli dobrze zabezpieczających interesy stron w przypadku możliwych zmian okoliczności wpływających na wykonywanie umowy – co jest szczególnie istotne biorąc pod uwagę jej wieloletni charakter – czy też jej rozwiązania.

WAŻNE!

Od przyjętych w umowie rozwiązań zależy nie tylko powodzenie samej inwestycji, ale również możliwość uzyskania jej korzystnego finansowania.

Na załatwienie formalności związanych z budową farmy fotowoltaicznej potrzeba przeważnie kilku miesięcy – stąd w umowie trzeba rozstrzygnąć, czy w tym czasie rolnik może „normalnie” korzystać ze swojego gruntu oraz w jaki sposób strony rozliczą się w przypadku, gdy okaże się, że stosowne zgody i pozwolenia nie zostaną uzyskane – a więc inwestycja nie będzie mogła dojść do skutku. Z tego względu dobrym rozwiązaniem może okazać się zawarcie na czas przygotowania inwestycji umowy przedwstępnej, w której strony zobowiążą się do zawarcia właściwej umowy po załatwieniu wszystkich kwestii formalnych. Pozostają jeszcze aspekty podatkowe inwestycji: zgodnie z prawem tego rodzaju ciężary obciążają rolnika, jednak nie ma przeszkód, aby za ich pokrycie odpowiadał dzierżawca. Stowem, materia jest bardzo skomplikowana i wymaga znajomości nie tylko realiów rynkowych, ale również – a może nawet przede wszystkim – całego zestawu przepisów, niestety generujących wiele pytań i wątpliwości, także w orzecznictwie sądowym. Jednak współpraca branży OZE z agrobiznesem ma ogromny potencjał dla każdej ze stron, zwłaszcza w perspektywie poważnego ograniczenia możliwości obrotu ziemią rolną i konieczności przeprowadzenia w Polsce transformacji energetycznej. Popularyzacja odnawialnych źródeł energii jest po prostu koniecznością, którą można wykorzystać także biznesowo. Przy profesjonalnej obsłudze prawnej nawiązanie tego rodzaju współpracy przez rolnika daje mu szansę na poważny rozwój jego działalności.

warunków przyłączenia do sieci.

W każdym razie przy nawiązaniu tego rodzaju współpracy trzeba jasno i jednoznacznie określić jej reguły pamiętając, że inwestycja w farmę fotowoltaiczną to poważne przedsięwzięcie, obliczone na wiele lat. W grę wchodzi tu zarówno sama budowa farmy, jak i pozyskanie różnego rodzaju finansowego wsparcia na tego rodzaju inwestycje. Pozostaje także kwestia właściwego wyboru

gruntów, które nadają się do realizacji takiego zamierzenia. Aby każda ze stron osiągnęła sukces, konieczne trzeba wziąć pod uwagę te uwarunkowania.

Wykorzystanie nieużytków

Z punktu widzenia rolnika najważniejszą kwestią jest powierzchnia gruntów, jakie może on przeznaczyć pod budowę farmy fotowoltaicz-

nej. Najczęściej chodzi tu o nieużytki, które chociażby ze względu na ich klasę nie nadają się do efektywnego zagospodarowania na produkcję rolnej. Biorąc pod uwagę poważne ograniczenia w obrocie ziemią rolną – wynikające z obowiązującej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – rolnicy bardzo często po prostu nie mają możliwości sprzedania tego rodzaju nieruchomości. Dlatego w sytuacji, gdy nie opłaca się na nich prowadzić normalnej produkcji rolnej, a jej sprzedaż jest mocno utrudniona, warto rozważyć przeznaczenie jej właśnie pod farmę fotowoltaiczną.

Inwestycja w odnawialne źródła energii pozwala zdecydowanie unowocześnić samo gospodarstwo rolne, wpisując się tym samym nie tylko w trendy, ale w wymagania prawne, które coraz bardziej podnoszą standardy w zakresie konieczności redukcji emisji dwutlenku węgla, czy zagwarantowania produkcji rolnej przyjaznej środowisku. Z punktu widzenia podjęcia decyzji o wejściu w taki biznes, nie bez znaczenia jest także możliwość zoptymalizowania kosztów prowadzenia działalności rolniczej poprzez zintegrowany system wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych. Mówiąc inaczej – transformacja energetyczna dotyczy także rolnictwa, stąd warto już teraz pomyśleć w jaki sposób można na niej zarobić.

Niestety, nie oznacza to, że każdy nieużytek nadaje się do wybudowania na nim farmy fotowoltaicznej. W takich przypadkach liczy się nie tyle powierzchnia, co położenie. W końcu przedsiębiorca inwestujący w taką farmę musi wziąć pod uwagę przede wszystkim nasłonecznienie danego gruntu (a więc w grę wchodzi przede wszystkim działki eksponowane na południe, bez zacienienia, np. powodowanego przez las) oraz jego oddalenie od najbliższej sieci średniego lub – w przypadku budowy dużych farm – wysokiego napięcia. Pierwszy warunek jest niezbędny do efektywnej produkcji energii, natomiast drugi zdecydowanie ułatwia uzyskanie warunków przyłączenia, a następnie zawarcie samej umowy przyłączeniowej, powodując jednocześnie obniżenie kosztów inwestycji – w końcu podłączenie do oddalanej sieci jest poważnym wydatkiem.

Poza tym konieczne trzeba wziąć pod uwagę postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, czy ewentualnie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz – w zależności od rozmiarów inwestycji – konieczność uzyskania decyzji środowiskowej. Poza tym należy upewnić

się, czy w danym przypadku trzeba będzie „odrolnić” grunty – w tym zakresie należy pamiętać, że farmę fotowoltaiczną najłatwiej zrealizować na nieużytku rolnym lub, gdy teren ma IV bądź niższą klasę. Przy wyborze gruntu pod farmę fotowoltaiczną trzeba wziąć pod uwagę także z pozoru prozaiczne problemy, jak np. odpowiedni dojazd do gruntów, umożliwiający realizację samej inwestycji.

Sięgnąć po pieniądze

Nawet pobieżny przegląd warunków prawnych, jakie trzeba spełnić przy budowie farmy fotowoltaicznej na gruncie rolnym, jasno pokazuje, że przy nawiązaniu współpracy pomiędzy rolnikiem a przedsiębiorcą zainteresowanym taką inwestycją trzeba jasno określić, kto i za co odpowiada. Stąd tak ważne jest prawidłowe przygotowanie umowy dzierżawy, czy innego kontraktu, na mocy którego taka współpraca ma się realizować. Od jego odpowiedniej konstrukcji zależą także takie kwestie, jak możliwość uzyskania dofinansowania, czy późniejsze opodatkowanie farmy fotowoltaicznej.

Tymczasem różnego rodzaju programów pomocowych dla tego rodzaju inwestycji można znaleźć całe mnóstwo – zarówno w rządowych, jak i samorządowych oraz przede wszystkim unijnych, w tym zapowiadzianych w nowej perspektywie budżetowej. Zresztą biorąc pod uwagę kierunki polityki klimatycznej Unii Europejskiej można spodziewać się, że form wsparcia będzie przybywać, dlatego zainteresowani budową farm fotowoltaicznych na gruntach rolnych powinni cały czas „trzymać rękę na pulsie”, na bieżąco śledząc rozpisywanie nowych programów.

Trudno szczegółowo omawiać zasady każdego z tych programów, tym bardziej, że część z nich jest dopiero zapowiadanych. Jednak należy pamiętać, że właściwie w każdym przypadku możliwość ubiegania się o dofinansowanie zależy od dwóch podstawowych czynników: mocy instalacji oraz podmiotu ubiegającego się o wsparcie. Przy czym niektóre programy skierowane są stricte do rolników, co z kolei – przynajmniej na pierwszy rzut oka – wyklucza możliwość ubiegania się o nie przez niespełniających tego kryterium, a więc przedsiębiorców jedynie wydzierżawiających grunty nadające się do produkcji rolnej. Dlatego tak istotne jest zadbanie o właściwą formę współpracy – czy to na podstawie łączącej przedsiębiorcę z branżą OZE i rolnika umowy, czy też powołania specjalnej spółki. O czym należy pamiętać nawiązując taką współpracę? – patrz ramka. /@

Rzeczpospolita cyfrowa

W KAŻDY WTOREK
dodatek o nowych technologiach

