

Spotkanie na temat lokowania elektrowni wiatrowych na Pogórzu Izerskim
3 lutego 2010 r., Lubomierz

Podstępne farmy wiatrowe

Ponad dwa tysiące euro rocznie z tytułu dzierżawy ziemi - to argument, który przekonuje rolników do podpisywania umów przedwstępnych na oddanie części swoich gruntów pod budowę elektrowni wiatrowych. Tymczasem taka umowa może ich doprowadzić do bankructw i utraty gospodarstw. Rolnicy w wielu regionach Polski już takie umowy pozawierali, a teraz nie wiedzą, jak wydostać się z pułapki. Prawnicy radzą tym, którzy dostali podobne dokumenty do podpisania, aby tego nie robili. Dzierżawcy mają jeden wzór umowy dla wszystkich kontrahentów i nie chcą ich zmieniać. Niewykluczone, że cała operacja może służyć skupowaniu ziemi przez zagraniczne firmy.

Fermy wiatrowe budowane są już m.in. na Pomorzu, ale przedstawiciele firm energetycznych szukają gruntów pod nowe inwestycje w zachodniej Polsce, jak również w północnych regionach kraju. Na terenie północnego Mazowsza oraz Warmii i Mazur aktywna jest zwłaszcza spółka Nowa Energia z Gdyni, która podpisała przedwstępne umowy z rolnikami przynajmniej w kilku gminach. Firma chciałaby budować farmy wiatrowe m.in. pod Nidzicą, Ciechanowem i Przasnyszem. Spółka Nowa Energia okazała się na tyle skuteczna, że w niektórych wsiach umowy o dzierżawie gruntu podpisywali niemal wszyscy rolnicy, którym to zaproponowano. Dopiero teraz właściciele gospodarstw zorientowali się, czym może grozić taka umowa.

Bo czynsz ma być wysoki

Rolnicy, którzy podpisali umowy, nie chcą się wypowiadać pod nazwiskiem, bo w umowie znalazł się zapis, że jej treść ma być zachowana w tajemnicy. I teraz boją się, że gdyby oficjalnie się poskarżyli, to mogliby zostać pozwani do sądu. Ale z ich opisów widać, że Nowa Energia wykorzystała naiwność tych osób i ich brak znajomości prawa. - Podpisałem umowę, bo obiecano mi, że będę dostawał bardzo duży czynsz w wysokości 2,4 tys. euro rocznie - usłyszeliśmy od jednego z rolników. - To nawet teraz ponad 7 tys. złotych. Dla mnie to ogromna suma - dodaje. Ale wielu rolników liczy na otrzymywanie o wiele większych pieniędzy, bo na ich gospodarstwach miałyby stanąć nawet kilka wiatraków. Jeden ma zajmować grunt o powierzchni nie większej niż 1 hektar. Ale nie zwrócili uwagi na zapis w umowie, że 2,4 tys. euro dzierżawy przysługuje nie za jeden wiatrak, ale za jeden megawat zainstalowanej mocy. I te, na razie wirtualne pieniądze, działają na wyobraźnię, bo często dochody z dzierżawy byłyby wyższe od tych osiąganym z produkcji rolniczej. - Przychodzili do nas młodzi, elegancko ubrani ludzie, wygadani i robili wodę z mózgu. Roztaczali przed nami piękne wizje, jak to wszystkim będzie dobrze, i umowy podpisywaliśmy - opowiada inny z rolników, który także zgodził się na dzierżawę części swoich gruntów. Ogromnym atutem oferenta w oczach rolników było i to, że umowa ma obowiązywać przez 30 lat i przez tyle lat rolnicy mieliby dostawać pieniądze.

Prawnik Andrzej Godlewski, któremu pokazaliśmy treść umowy podpisywanej przez Nową Energię z rolnikami, mówi bez ogródek: gdyby mi ktoś taką umowę dał do podpisania, to bym jej nie podpisał. Dlaczego? - Przede wszystkim przeraziła mnie wysokość kary umownej. Jeśli rolnik z jakichś powodów, nawet losowych, chciałby odstąpić od umowy, to grozi mu kara umowna w wysokości 900 tys. zł - odpowiada prawnik. - Z tego, co wiem, to niewielu rolników może się pochwalić gospodarstwami, które mają taką wartość. Większość musiałaby oddać komornikowi swoją ziemię i budynki gospodarcze, a i tak zabrakłoby im na spłatę kary - podkreśla.

A możliwości żądania odszkodowania są bardzo duże.

Nasz rozmówca podkreśla, że z przedwstępnej umowy wynika, iż umowa notarialna o dzierżawie gruntu pod elektrownie wiatrowe ma zostać zawarta najpóźniej do końca 2010 roku. Ale już teraz rolnicy mają ograniczone możliwości nie tylko dysponowania ziemią, ale i prowadzenia inwestycji w gospodarstwie. Zgodnie z umową nie mogą np. stawiać żadnych budynków gospodarczych w odległości 600 metrów od projektowanej elektrowni, nawet jeśli dany grunt nie podlega dzierżawie. Jeśli już rolnik będzie chciał postawić oborę lub stodołę, to nie może ona mieć więcej niż 8 metrów wysokości i nie może być zlokalizowana dalej niż 50 metrów od istniejących zabudowań. Gdyby te zapisy złamali, grozi im 990 tys. zł kary.

- Dlatego namawiałbym rolników, by nie podpisywali umów w takim kształcie. Chyba że udałoby się komuś wynegocjować lepsze warunki. Ale w tym celu rolnik musiałby wynająć prawnika, co oczywiście kosztuje - podsumowuje Godlewski. Podkreśla, że rolnikowi wiąże ręce już fakt, iż treść umowy przedwstępnej jest wpisywana do księgi wieczystej i przez to dzierżawca blokuje rolnikowi możliwość dysponowania działką, a dzierżawca uzyskuje prawo do jej pierwokupu. Poza tym rolnicy nie zwracają uwagi na to, że oddają nie tylko grunt pod budowę wiatraków, ale również muszą zapewnić teren pod drogi dojazdowe do instalacji. Podpisując umowę, zgadzają się także na to, iż inwestor będzie miał prawo przekopać jego ziemię, aby wybudować choćby linię energetyczną, którą będzie przesyłany prąd. Ale nie zapisano, że np. trzeba z rolnikiem ustalić, którędy taka linia będzie przebiegać. Gdy zaś podczas budowy wiatraków powstaną szkody w uprawach, kwota odszkodowania ma być ustalona polubownie. Jeśli rolnik się nie zgodzi na propozycję firmy energetycznej, to straty oszacuje rzeczoznawca, ale taki, którego wskaże... dzierżawca.

Kto skupuje?

Umowy nie podpisał Jan Maciejewski, rolnik spod Ciechanowa. - Miałem na to ochotę, ale ziemię ma przejąć wkrótce córka z zięciem i najpierw im o tym powiedziałem. Córka od razu zabroniła mi podpisywać umowę, bo przestraszyła się właśnie tych wysokich kar - tłumaczy rolnik. - I najpierw poszła do radcy prawnego, a ten także odradził nam zawieranie umowy - dodaje. Swojego podpisu na dokumencie nie złożyli także rodzice Grażyny Michałowskiej, posiadający gospodarstwo rolne w okolicach Nidzicy. - Dobrze, że akurat przyjechałam w odwiedziny do rodziców, gdy zjawili się panowie z firmy energetycznej. Opłata za dzierżawę była kusząca, ale zrezygnowaliśmy, gdy chcieliśmy wprowadzić korekty do umowy przedwstępnej i nam tego odmówiono. Uznałam wtedy, że jest to podejrzane i nie warto się w to pakować - opowiada kobieta. Firmy, które szukają ziemi pod elektrownie wiatrowe, nie są znane rolnikom, niewiele też można się dowiedzieć od ich przedstawicieli. Na stronach internetowych trudno też doszukać się informacji, kto jest właścicielem spółki, czy jest to podmiot krajowy, czy zagraniczny. Z nieoficjalnych informacji wynika, że takimi inwestycjami w Polsce są zainteresowane firmy niemieckie, które mogą wykorzystywać polskie podmioty do skupowania gruntów pod elektrownie. To być może dlatego w wielu umowach, jakie otrzymali rolnicy, jest zapis, że "wydzierżawiający wyraża zgodę na przeniesienie przez dzierżawcę praw z niniejszej umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej na inny podmiot". Tylko jaki to będzie "podmiot"? Tę umowę nie precyzuje. Tymczasem tylko "Nowa Energia", jak informuje na swoich stronach internetowych, ma podpisane porozumienia obejmujące kilkanaście tysięcy hektarów gruntów. Inne spółki też nie próżną.

Problemy dopiero będą

Inżynier Bogusław Kulesza twierdzi, że rolnicy nie wiedzą, na co się zdecydowali, podpisując umowy na dzierżawę ziemi. - I nie chodzi mi o względy finansowe - zastrzega. - Oni po prostu sobie nie zdają sprawy, co to jest elektrownia wiatrowa - mówi Kulesza. Od kilku lat mieszka on i pracuje w Niemczech, gdzie postawiono już tysiące wiatraków. - Można dyskutować, czy te instalacje szpecą, czy nie krajobraz. O wiele ważniejsze jest to, że życie w pobliżu takich urządzeń jest uciążliwe. Chodzi przede wszystkim o hałas. Nie wiem, jak daleko będą stały wiatraki od zabudowań rolników. Ale jeśli będzie to mniej niż dwa, trzy kilometry, to naprawdę nikomu nie życzę życia w takim sąsiedztwie - tłumaczy nasz rozmówca. A rolnicy utrzymują, iż nikt im o tych zagrożeniach nie mówił. Bogusław Kulesza dodaje, że uciążliwość dla mieszkańców będzie jeszcze większa, gdy w ich sąsiedztwie powstanie nie pojedyncze urządzenie, ale cała ferma wiatrowa obejmująca np. kilkanaście lub kilkadziesiąt wysokich nawet do 150 metrów wiatraków. A taka ferma zajmuje obszar nawet kilkuset hektarów. - Nikt nie kwestionuje korzyści, jakie ma gospodarka z wykorzystania energii z wiatru, ale takich elektrowni nie można stawiać w pobliżu ludzkich siedzib - podkreśla Kulesza. Może być więc i tak, że za kilka lat wybuchną protesty rolników, którym będzie przeszkadzało sąsiedztwo ferm wiatrowych, ale wtedy będzie za późno.

Komentarz na temat umów zawieranych z rolnikami chcieliśmy uzyskać w firmie Nowa Energia. Jej przedstawiciel był gotów udzielić odpowiedzi, ale pod warunkiem przestania nie tylko naszych pytań, lecz również treści artykułu, który miał się ukazać w "Naszym Dzienniku".

Krzysztof Losz

Audycja w Radio Maryja, 2 sierpnia 2008 r.

Redaktor Krzysztof Losz