**Kielce i region. Umowy OZE pod lupą – na co powinni zwracać uwagę właściciele gruntów?**

**Wraz z rosnącą liczbą projektów odnawialnych źródeł energii w Polsce coraz więcej właścicieli gruntów w województwie świętokrzyskim otrzymuje propozycje dzierżawy ziemi pod farmy fotowoltaiczne lub wiatrowe. Choć region nie należy jeszcze do liderów OZE, presja inwestycyjna wyraźnie rośnie, a decyzje podejmowane dziś mogą przynieść dochód w najbliższych kilkudziesięciu latach.**

**Dlatego właściciele coraz częściej podchodzą do takich umów z ostrożnością. I słusznie – kontrakty OZE regulują nie tylko wysokość wynagrodzenia, ale także zasady korzystania z działki, odpowiedzialność stron i to, co stanie się z gruntem po zakończeniu inwestycji.**

**Umowa na dekady, nie na sezon**

Umowy dzierżawy pod OZE różnią się od klasycznych umów rolnych. Zawierane są na długi okres – zwykle od 25 do 29 lat, często z opcją przedłużenia. Obejmują dwa kluczowe etapy:

* fazę przygotowawczą (analizy, decyzje administracyjne, przyłączenia),
* fazę eksploatacji, gdy instalacja już działa i generuje dochód.

To właśnie na etapie przygotowawczym pojawia się najwięcej ryzyk dla właściciela gruntu – zwłaszcza jeśli projekt nie dojdzie do skutku, a działka pozostanie „zablokowana” umową.

– *„Z perspektywy właściciela gruntu kluczowe nie są tylko stawki, ale to, czy umowa jasno rozdziela etapy inwestycji i określa konsekwencje, jeśli projekt się zatrzyma. Dobra umowa chroni właściciela także w scenariuszu, w którym inwestycja nie powstanie”* – zwraca uwagę Kaja Sawicka, Dyrektor Projektów OZE w EnercoNet.

**Ile można realnie zarobić?**

Stawki dzierżawne w OZE są dziś znacznie wyższe niż w tradycyjnym rolnictwie, choć różnią się w zależności od technologii i lokalizacji:

* fotowoltaika – zwykle kilkanaście do kilkudziesięciu tysięcy złotych za hektar rocznie,
* energetyka wiatrowa – nawet do około kilkudziesiąt tysięcy rocznie, w zależności od tego na ilu działkach posadowiona jest turbina. Coraz częściej czynsz jest indeksowany o inflację, co zabezpiecza realną wartość dochodu w długim okresie.

Coraz częściej czynsze są indeksowane o inflację, co zabezpiecza ich realną wartość w długim okresie. Dla wielu właścicieli oznacza to stabilny, pasywny dochód – ale tylko wtedy, gdy projekt jest realny, a zapisy umowy precyzyjne. Warto podkreślić, że konkretne warunki finansowe i zapisy umów różnią się w zależności od lokalizacji, projektu i inwestora, dlatego każda umowa powinna być analizowana indywidualnie.

**Świętokrzyskie: ostrożny start, trudny kontekst gospodarczy**

W województwie świętokrzyskim rozwój energetyki wiatrowej i dużych instalacji OZE przebiega wolniej niż w północnej czy zachodniej Polsce. Jednocześnie region mierzy się z trudniejszą sytuacją na rynku pracy, co sprawia, że stabilne źródła dochodów – zarówno dla gmin, jak i mieszkańców – zyskują na znaczeniu.

W 2024 roku stopa bezrobocia w województwie świętokrzyskim utrzymywała się na poziomie około 7,3–7,6 proc., wyraźnie powyżej średniej krajowej. W samych Kielcach sytuacja była lepsza – stopa bezrobocia wynosiła około 4,5–4,9 proc. – ale w wielu gminach wiejskich problem pozostaje istotny.

To właśnie w tych obszarach właściciele gruntów coraz częściej analizują umowy OZE nie tylko jako dodatkowy dochód, ale jako element długofalowego zabezpieczenia finansowego.

Co w umowach budzi największe wątpliwości?

Ekspertka z EnercoNet wskazuje kilka zapisów, na które właściciele gruntów w regionie powinni zwracać szczególną uwagę:

* brak realnego wynagrodzenia w fazie przygotowawczej,
* zapisy pozwalające inwestorowi latami „przetrzymywać” grunt bez decyzji, utrzymując najniższe stawki,
* brak zapewnienia demontażu instalacji i rekultywacji terenu.

Dlatego standardem staje się dziś analiza umowy przez niezależnego prawnika, jeszcze przed jej podpisaniem.

**Przykład z praktyki: Darłowo pokazuje długą perspektywę**

Choć to inny region kraju, doświadczenia gminy wiejskiej Darłowo często przywoływane są jako punkt odniesienia. Tam farmy wiatrowe EnercoNet funkcjonują od lat, a wpływy z podatków od turbin sięgają około 8 mln zł rocznie, czyli blisko 10 proc. dochodów budżetu gminy.

Ten przykład pokazuje, że projekty oparte na realnych umowach i konsekwentnej realizacji przynoszą stabilne efekty w długim okresie – zarówno dla samorządów, jak i prywatnych właścicieli gruntów.

**Decyzja, która zostaje na lata**

Rok 2026 może być dla świętokrzyskich gmin i właścicieli gruntów momentem przyspieszenia decyzji dotyczących OZE. Więcej ofert nie oznacza jednak, że każda z nich jest równie bezpieczna.

Umowa dzierżawy pod OZE może być stabilnym źródłem dochodu na dekady, ale tylko wtedy, gdy:

* projekt jest realny,
* zapisy są jasne i symetryczne,
* a właściciel dokładnie rozumie swoje prawa i obowiązki.

W regionie, który wciąż zmaga się z wyzwaniami gospodarczymi, świadoma decyzja bywa dziś znacznie cenniejsza niż szybki podpis pod atrakcyjnie wyglądającą ofertą.