**Umowy OZE – co powinien wiedzieć właściciel gruntu?**

**Wraz z rozwojem odnawialnych źródeł energii coraz więcej właścicieli gruntów otrzymuje propozycje dzierżawy pod farmy wiatrowe lub fotowoltaiczne. Choć oferty często kuszą wysokimi kwotami, coraz rzadziej są podpisywane „od ręki”. I słusznie – umowy OZE to kontrakty długoterminowe, które realnie wpływają na sposób korzystania z działki przez kilkadziesiąt lat.**

**Dla wielu rolników i właścicieli ziemi kluczowe staje się dziś nie tylko ile, ale na jakich zasadach.**

**Dlaczego analiza prawna stała się standardem?**

Jeszcze kilka lat temu umowy dzierżawy pod OZE bywały krótkie i ogólne. Dziś rynek – także pod wpływem wcześniejszych, nie zawsze pozytywnych doświadczeń – wymusił większą ostrożność. W wielu gminach przekazanie umowy do niezależnego prawnika stało się normą, a nie wyrazem braku zaufania.

– *„Z punktu widzenia właściciela gruntu kluczowe jest to, że umowa OZE reguluje nie tylko wysokość czynszu, ale też odpowiedzialność stron przez 25–30 lat. Dobra umowa powinna jasno opisywać zarówno okres przygotowawczy, jak i eksploatację oraz zakończenie inwestycji”* – podkreśla Kaja Sawicka, Dyrektor Projektów OZE w EnercoNet.

**Co realnie powinno znaleźć się w umowie?**

Eksperci wskazują kilka elementów, które z perspektywy właściciela gruntu mają kluczowe znaczenie:

1. Czas trwania i etapy umowy  
Większość kontraktów jest podzielona na etap przygotowawczy (analizy, decyzje administracyjne) oraz etap eksploatacji. Warto sprawdzić, czy i kiedy zaczyna obowiązywać wynagrodzenie oraz czy umowa przewiduje możliwość jej rozwiązania, jeśli inwestycja nie dojdzie do skutku.

2. Wynagrodzenie i indeksacja  
Stawki rynkowe są dziś relatywnie stabilne: w przypadku fotowoltaiki to zwykle kilkanaście–kilkadziesiąt tysięcy złotych za hektar rocznie, a przy turbinach wiatrowych – nawet do około kilkudziesiąt tysięcy rocznie, w zależnosci od tego na ilu działkach posadowiona jest turbina. Coraz częściej czynsz jest indeksowany o inflację, co zabezpiecza realną wartość dochodu w długim okresie.

3. Dostęp do działki i zakres ingerencji  
Umowa powinna precyzyjnie określać, z jakiej części gruntu korzysta inwestor, w jakim zakresie i czy właściciel zachowuje możliwość prowadzenia działalności rolniczej wokół instalacji.

4. Odpowiedzialność i demontaż  
Jednym z najczęściej podnoszonych tematów jest to, co stanie się po zakończeniu eksploatacji. Standardem stają się dziś zapisy dotyczące obowiązku demontażu instalacji i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, często zabezpieczone finansowo.

**Dzierżawa jako pasywny dochód – ale z warunkami**

Z perspektywy właściciela gruntu dzierżawa pod OZE oznacza zazwyczaj dochód pasywny – bez nakładów inwestycyjnych i bez ryzyka operacyjnego. Jednocześnie grunt zostaje związany umową na kilkadziesiąt lat, co ma znaczenie np. przy planach sprzedaży lub przekazania ziemi.

Dlatego coraz więcej właścicieli porównuje nie tylko wysokość stawek, ale też realność projektu.

**Przykład z praktyki: gmina Darłowo**

Jak długofalowe podejście do inwestycji OZE może przełożyć się na stabilność finansową, pokazuje przykład gminy wiejskiej Darłowo, gdzie inwestycje zlokalizowała Grupa Enerconet.  Farmy wiatrowe działają tam od lat, a wpływy z podatków od turbin sięgają około 8 mln zł rocznie, co stanowi blisko 10 proc. dochodów gminy.

Choć to perspektywa samorządu, a nie pojedynczego właściciela gruntu, doświadczenia Darłowa pokazują, że projekty realizowane konsekwentnie i zgodnie z planem przynoszą realne, długoterminowe efekty – zarówno dla budżetów publicznych, jak i prywatnych.

**Świadoma decyzja zamiast pośpiechu**

Rok 2026 zapowiada się jako kolejny etap przyspieszenia inwestycji w OZE, także na terenach wiejskich. Dla właścicieli gruntów oznacza to więcej ofert – ale też większą odpowiedzialność przy ich ocenie.

Umowa dzierżawy pod OZE nie musi być ryzykiem, pod warunkiem że jest czytelna, sprawdzona i oparta na realnym projekcie, a nie wyłącznie na obietnicach. Coraz częściej to właśnie ostrożność i analiza zapisów decydują o tym, czy zielona energia stanie się dla właściciela stabilnym źródłem dochodu, czy długoletnim problemem.