

Komunikat prasowy

1 grudnia 2025 r.

Wieloletnia dzierżawa ziemi pod panele słoneczne – na co uważać przed podpisaniem umowy?

- **Obietnica nierealnych zysków to pierwszy sygnał ostrzegawczy dla osób chcących oddać ziemię w dzierżawę pod farmę fotowoltaiczną. Stawka rynkowa to ok. 20 tys. zł rocznie za hektar ziemi.**
- **Istotne są również warunki w umowie przedwstępnej – formalności poprzedzające budowę farmy mogą trwać 3-5 lat. Brak zapisu o wypłacie wynagrodzenia w tym czasie to ogromne straty finansowe dla właściciela ziemi.**
- **Zdarza się również, że firmy zajmujące się dzierżawą gruntów po podpisaniu kontraktu nie dopuszczają możliwości uprawiania ziem do momentu rzeczywistego rozpoczęcia budowy farmy. Oznacza to brak zysków nawet przez kilka lat.**

Dzierżawa ziemi pod farmę fotowoltaiczną to doskonały sposób na wykorzystanie dużych (zwykle powyżej 7 ha) gruntów słabej jakości i uzyskanie długoterminowych, stałych przychodów. Jednak zanim podpiszemy umowę, warto dokładnie zapoznać się z jej zapisami i sprawdzić firmę, która chce z nami współpracować. W grę wchodzi duże pieniądze i spokój na wiele lat.

Obietnica 150% stawki rynkowej – tu powinna zapalić się czerwona lampka

Roczny dochód za dzierżawę ziemi pod farmę fotowoltaiczną wynosi obecnie ok. 18-20 tysięcy złotych za każdy hektar ziemi. Jest to stawka rynkowa, oferowana przez doświadczonych i godnych zaufania firm działających na polskim rynku. Propozycje znacznie przewyższające tę kwotę – choć kuszące – powinny być rozpatrywane z dużą dozą ostrożności.

– Na rynku pojawiają się firmy, które oferują atrakcyjne, lecz nierealne warunki dzierżawy. Obiecuje wysoką stawkę za hektar, podpisują umowę dzierżawy, a następnie próbują odsprzedać projekt innej spółce, by go zrealizowała. Ciężko jest im znaleźć kupca – ponieważ przy tak przyjętych założeniach, dalsza realizacja inwestycji zwyczajnie jest nieopłacalna finansowo – dlatego zazwyczaj po jakimś czasie porzucają projekt. Wszystko to odbija się na właścicielu działki, który w tym czasie ma zablokowaną możliwość czerpania korzyści z ziemi na wiele lat – komentuje Alicja Piątek, dyrektorka rozwoju projektów fotowoltaicznych Axpo w Polsce.

Wynagrodzenie powinno być wypłacane już w ramach umowy przedwstępnej

Czas od momentu podpisania kontraktu do rozpoczęcia budowy farmy fotowoltaicznej jest bardzo długi, dlatego warto negocjować warunki umowy przedwstępnej. Odpowiednie zapisy zabezpieczą interesy na okres, kiedy inwestor będzie w trakcie procesu uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę. Najważniejszą kwestią jest ustalenie wynagrodzenia w okresie przygotowawczym – nie wszystkie firmy oferują wypłatę już w fazie oczekiwania na decyzje administracyjne, a proces ten może przeciągnąć się nawet do 5 lat.

– W treści umowy warto jednoznacznie określić moment, od którego naliczane będą pełne przychody z tytułu dzierżawy, a także zagwarantować właścicielowi nieruchomości prawo do dalszego użytkowania gruntów rolnych aż do faktycznego rozpoczęcia budowy farmy. Szczególne znaczenie mają zapisy dotyczące zabezpieczenia przed potencjalnymi stratami – w tym zasady wypłaty odszkodowań za zniszczone plony oraz obowiązek wcześniejszego informowania o planowanym terminie rozpoczęcia prac budowlanych. Uwzględnienie tych postanowień w umowie daje właścicielowi gruntów pewność, że jego interesy pozostaną chronione, nawet w przypadku przedłużającego się procesu administracyjnego. W tym czasie może on czerpać korzyści zarówno z wynagrodzenia za rezerwację terenu, jak i z prowadzenia działalności rolniczej – wyjaśnia Marta Rogoyska-Wieczorek, radca prawny Axpo.

Co zabezpieczyć na okres po wygaśnięciu umowy dzierżawy?

Chociaż kontrakt na dzierżawę ziemi pod farmę fotowoltaiczną zawierany jest nawet na 29 lat, to już na etapie podpisywania umowy powinniśmy wiedzieć, jakie opcje przewiduje dana firma po upływie tego czasu. Pierwszą możliwością jest przedłużenie współpracy z obecnym inwestorem. Można wówczas renegocjować warunki finansowe i zawrzeć nowy kontrakt na kolejne lata

– Jeżeli jednak po upływie okresu obowiązywania umowy prawny właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy zdecydują się na inne wykorzystanie gruntu, rozpocznie się proces demontażu farmy fotowoltaicznej. Kluczowe jest, aby już na etapie zawierania pierwotnej umowy odpowiednio zabezpieczyć się przed kosztami związanymi z tym procesem. Wszystkie wydatki dotyczące demontażu instalacji, recyklingu paneli oraz przywrócenia nieruchomości do stanu umożliwiającego jej ponowne wykorzystanie rolnicze powinny zostać jednoznacznie przypisane firmie dzierżawiającej – dodaje Marta Rogoyska-Wieczorek, radca prawny Axpo.

Na to uważaj! Unikaj pośpiechu i bądź czujny

- Nie podpisuj pierwszej lepszej oferty – porównaj propozycje różnych firm
- Skonsultuj treść kontraktu z prawnikiem specjalizującym się w prawie rolnym
- Pamiętaj, że zawierasz zobowiązanie na kilkadziesiąt lat
- Poświadcz podpis notarialnie

Formalności mogą wydawać się skomplikowane, ale zyski rekompensują ten trud. Dzierżawa ziemi pod farmę fotowoltaiczną to nie tylko stały dochód, ale również możliwość reinwestowania zysków w modernizację gospodarstwa, zakup maszyn czy uprawę na działkach o lepszej klasie. Kluczową kwestią jest wybór odpowiedniego partnera biznesowego, z którym będziemy współpracować przez kolejne kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat. Stabilność finansowa firmy powinna być zawsze pierwszym kryterium. Warto sprawdzić, jak długo dana spółka działa na rynku, jaki

ma kapitał zakładowy i czy posiada międzynarodowe doświadczenie w branży fotowoltaicznej. Zyskasz pewność i spokój, że wchodzisz we współpracę z wiarygodnym partnerem.

O Axpo

Axpo Polska jest częścią Grupy Axpo – największego producenta energii w Szwajcarii i międzynarodowego lidera w obrocie energią oraz odbiorze energii słonecznej i wiatrowej. Na polskim rynku spółka działa od ponad 20 lat, gdzie stała się jednym z największych niezależnych sprzedawców energii elektrycznej oraz odbiorców energii produkowanej z odnawialnych źródeł. Axpo Polska świadczy usługi dla blisko 35 000 firm, realizuje duże projekty fotowoltaiczne oraz rozwija magazyny energii i biogazownie.

Więcej informacji

Komunikacja i relacje zewnętrzne

Maja Kurpiewska
media@axpo.pl