

Nie trzeba było być tak naiwnym...

16 sierpnia 2013

Inwestycje – słowo, które wywołuje przyspieszone bicie serca. Sugeruje zmianę na lepsze, podniesienie standardu życia, pod warunkiem, oczywiście, że się taką okazję właściwie wykorzysta.

Żeby inwestować, trzeba mieć kapitał. Kapitałem dla rolnika jest jego ziemia. Jeżeli nie ma pomysłu, jak ją wykorzystać, aby przynosiła dochód – może ją przecież z zyskiem odstąpić temu, kto ten pomysł ma. Nic prostszego. Wielu rolników, zwłaszcza biednych, drobnych, zadłużonych, uwierzyło w tę prostotę.

Boom na dzierżawę gruntów pod farmy wiatrowe i inwestycje związane z gazem łupkowym trwa w Polsce od kilku lat. Inwestorzy mają znacznie ułatwione zadanie, dzięki temu, że w naszym kraju panuje ogromny chaos prawny. Przepisy nie zabezpieczają mieszkańców wsi – nie ma np. norm, które zabraniałyby lokalizować wiatraki czy wiertnie w pobliżu zabudowań. W związku z tym, że powszechna jest nieświadomość faktu, z jakimi uciążliwościami trzeba się będzie zmierzyć, gdy te obiekty już powstaną, ludzie godzą się na wszystko, nie stawiają kłopotliwych pytań, nie protestują. Często po prostu ich nie obchodzi na co narażają siebie i swoich sąsiadów. Dla inwestora to wymarzona sytuacja. Można zacząć działać, gdy tylko znajdzie się chętnych, którzy zgodzą się wydzierżawić swoją ziemię. A takich nie brakuje – kusi perspektywa łatwego zysku, bez ponoszenia kosztów, bez pracy.

Doskonale sprawdza się tu również zasada, że biznes lubi ciszę. Rozmowy z rolnikami prowadzone są dyskretnie, umowy podpisywane są w tajemnicy przed sąsiadami, opatrzone są klauzulą poufności (tzn. nikomu nie wolno ujawniać ich

treści), nie trzeba się fatygować nawet do kancelarii, bo notariusz wynajęty przez firmę przyjeżdża do domu. Nasuwa się pytanie – skoro wszystko odbywa się w majestacie prawa, to po co te tajemnice!?

Niewielu rolnikom przychodzi do głowy, aby przed podpisaniem takiej umowy poradzić się ZAUFANEGO prawnika. Kiedy już do tego dojdzie, prawnik zwykle „łapie się za głowę”. Prawa inwestora zabezpieczone są znakomicie. Umowa zawierana jest najczęściej na okres 30 lat, przy czym możliwość jej wypowiedzenia ma tylko firma dzierżawiąca grunt. Jeżeli część nieruchomości nie będzie firmie już potrzebna – ma prawo ją zwrócić rolnikowi a odpowiedni aneks do umowy może być podpisany jednostronnie. Wiąże się to oczywiście ze zmianą wysokości czynszu za dzierżawę. Inwestorowi przysługuje też prawo pierwokupu nieruchomości, przy czym to on wskaże rzeczoznawcę majątkowego w celu sporządzenia jego wyceny. Rolnik nie może wypowiedzieć umowy, chyba, że gotów jest za to zapłacić ogromną karę (w przypadku farm wiatrowych ok. 900 tys. zł). Złamanie zasady poufności również wiąże się z karami finansowymi, ma to skutecznie zniechęcić rolnika przed konsultowaniem się z kimkolwiek w przypadku wątpliwości i pytań.

Niewiele osób zdaje sobie sprawę, że dzierżawienie ziemi podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą inną niż rolnicza, powoduje zmianę sposobu opodatkowania. Zamiast podatku rolnego naliczany będzie podatek od nieruchomości Taką dzierżawę trzeba oczywiście zgłosić do Urzędu Skarbowego, a w przypadku uzyskania dochodu powyżej 20 tys. zł rocznie, rolnik przestaje być płatnikiem KRUS-u i musi odprowadzać składki na ZUS (wysokość minimalnej, miesięcznej składki wynosi obecnie 1026,98 zł). Jednak największa pułapka kryje się w możliwości przeniesienia przez dzierżawcę swoich praw wynikających z umowy (tzw. cesja) na inny podmiot gospodarczy lub instytucję finansową bez konieczności uzyskania zgody właściciela gruntu.

Co to praktycznie oznacza? 30 lat to ogromny okres czasu i dużo może się w ciągu jego trwania zmienić. Inwestycje związane z wydobyciem gazu łupkowego i farmami wiatrowymi są obarczone dużym ryzykiem. Wiadomo, że w przypadku instalacji wiertni może np. dojść do skażenia gruntu i zanieczyszczenia wód podziemnych. W dłuższej perspektywie czasowej związane jest to z możliwością wnoszenia różnego rodzaju roszczeń np. wniosków o odszkodowanie, przez sąsiadów i inne osoby.

Oczywiście w umowie dzierżawy jest zapis, że to na inwestorze spoczywa obowiązek rekultywacji terenu i ew. wypłaty odszkodowań. Co jednak się stanie, gdy firma nie zechce wywiązać się z tych zobowiązań? Sprawy sporne rozstrzygane są w sądzie właściwym dla siedziby dzierżawcy. Wystarczy, aby dzierżawca dokonał cesji na firmę zarejestrowaną np. na Kajmanach i już rolnik praktycznie nie będzie miał możliwości wyegzekwowania praw wynikających z umowy. No, chyba, że w międzyczasie zarobi tyle, że będzie go na taki proces stać. Jako właściciel działki to on ostatecznie poniesie odpowiedzialność za to, co się na tej działce stało. Dobrze, jeżeli na własny koszt nie będzie musiał wywozić zużytych elementów wiatraków lub utylizować płuczki wiertniczej.

W tym miejscu przypomina mi się komentarz premiera naszego rządu, który wysłuchawszy skarg ludzi oszukanych w aferze związanej z Amber Gold, powiedział – „Nie trzeba było być tak naiwnym...” Naiwność rolników można próbować jakoś wytłumaczyć – niewiedzą, bezmyślnością, chęcią zysku...

Nie wiem jednak jak wytłumaczyć postępowanie Wójta Gminy Miączyn, Józefa Długosza, który reprezentując Gminę podpisał umowę z firmą Chevron, zawierającą bardzo kontrowersyjną klauzulę poufności. Wynika z niej, że Wójtowi, osobie publicznej, wybranej w demokratycznych wyborach, nie wolno poinformować mieszkańców, swoich wyborców, o decyzjach, które podjął w ich imieniu!

Umowa dotyczy budowy drogi dojazdowej do planowanej wiertni w

Ministrówce i zawiera m in. dwa ciekawe zapisy. Jeden z nich pozwala firmie Chevron na czasowe zamknięcie dostępu do drogi innym użytkownikom. Utrudni to wielu rolnikom dojazd do pól. Drugi problematyczny zapis dotyczy wyłączenia firmy z odpowiedzialności za niewykonanie, lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy. Jak widać Wójt Gminy otwiera szeroko drzwi inwestorom. Szkoda tylko, że za plecami jej mieszkańców. Włodarze gmin niczym nie ryzykują aktywnie lobbując na rzecz firm „wiatrowych” i wydobywczych. W razie kłopotów odpowiedzialność za cały bałagan i tak nie spadnie na nich.

Pouczająca jest lektura korespondencji między Stowarzyszeniem „Stop planowanej lokalizacji elektrowni wiatrowej w Gminie Gołcza” a Wójtem tejże Gminy (Pomorze).

Zarząd stowarzyszenia zadał kilka prostych pytań:

– jakie instrumenty prawne posiada Gmina, aby wyegzekwować od inwestora rozbiórkę urządzeń i rekultywację terenu po wyeksploatowaniu pracy urządzeń, albo w sytuacji, gdy zostaną źle zaprojektowane i nie spełnią norm bezpieczeństwa?

– jaka będzie procedura postępowania, jeżeli elektrownia zostanie sprzedana lub zbankrutuje?

– co stanie się z ludźmi, którzy wydzierżawili grunty pod te inwestycje, kto będzie płacił podatek od nieruchomości w tej sytuacji?

Odpowiedź Wójta Gminy na wszystkie pytania jest jedna: „Gmina Gołcza nie jest właścicielem gruntów, na których mają być posadowione wiatraki, nie jest stroną umów dzierżawy, pytanie dotyczące instrumentów prawnych przewidzianych w umowach należy kierować do właścicieli gruntów.” Jednym słowem – radźcie sobie sami!

Na Pomorzu, gdzie mieszkańcy wsi dużo wcześniej niż na Zamojszczyźnie zetknęli się z próbami lokowania inwestycji

wiatrowych i łupkowych w ich otoczeniu, coraz częściej dochodzi do protestów.

Niestety często jest już za późno na jakiegokolwiek działania. Ludzie na własnej skórze przekonują się, że obiekty, które miały co najwyżej trochę szpecić krajobraz, wpływają na ich zdrowie i jakość życia. Przykrą informacją jest też to, że trzeba się liczyć ze spadkiem wartości nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu tych inwestycji. Mogą one być wręcz niemożliwe do sprzedania. Kto o zdrowych zmysłach zechce się budować i mieszkać w pobliżu wiatraka czy wiertni? Obserwując łątwość, z jaką rolnicy godzą się na dzierżawę swoich gruntów zagranicznym koncernom, zastanawiam się co stało się z przysłowiotym „zdrowym, chłopskim rozsądkiem”? Szybkie pieniądze? A wydawało mi się, że nawet dzieci wiedzą, że takie podejście do życia oznacza głównie kłopoty.

Autor: Anna Dyl-Schmelcer

Nadesłano do „Wolnych Mediów”