

UCHWAŁA NR LVIII/446/2023
RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 25 maja 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Dębica Kaszubska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, nieruchomości będącej własnością Gminy Dębica Kaszubska, oznaczonej jako działka nr 222/4, obręb geodezyjny Dębica Kaszubska, o ogólnej powierzchni 27,4722 ha, objętej księgą wieczystą nr SL1S/00059994/1, z przeznaczeniem na realizację na wskazanej działce inwestycji w postaci instalacji systemu paneli fotowoltaicznych i prowadzenie działalności związanej z produkcją energii ze źródeł odnawialnych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Dębica Kaszubska

Ireneusz Ziółkowski

UZASADNIENIE

1. Regulacje prawne uprawniające lub zobowiązujące do podjęcia uchwały:

1) art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572), który stanowi że do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy;

2) art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), który stanowi że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpieniu od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

2. Przybliżenie regulowanego stanu faktycznego.

W dniu 16.05.2023 r. do tut. Urzędu wpłynął do tut. Urzędu wniosek Elektrowni PV Dębica Kaszubska Sp. z o.o. (dalej zwaną EPV) oraz Uriel Energia Sp. z o.o. (dalej zwaną Uriel Energia) o wystąpienie Wójta Gminy Dębica Kaszubska do przewodniczącego Rady Gminy Dębica Kaszubska o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie, za porozumienie stron, umowy dzierżawy z EPV oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia z Uriel Energia umowy dzierżawy na działkę nr 222/4 o powierzchni 27,4722 ha, obręb geodezyjny Dębica Kaszubska (dalej zwaną Nieruchomością). Celem dzierżawy była by budowa farmy fotowoltaicznej. Wnioskowany okres trwania umowy do 30 lat, tj. planowany czas eksploatacji farmy fotowoltaicznej.

Uchwałą Nr XII/79/2019 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 9 października 2019 r. w sprawie *wydzierżawienia nieruchomości stanowiących własność Gminy Dębica Kaszubska na okres do 30 lat*, zmienioną uchwałą nr XXVIII/195/2021 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 28 stycznia 2021 r. wyrażono zgodę na wydzierżawienie Nieruchomości na okres do 30 lat. W wyniku przeprowadzonego przetargu na dzierżawę Nieruchomości, w dniu 2 czerwca 2021 r. Gmina Dębica Kaszubska zawarła umowę dzierżawy z Elektrownią PV Grylewo sp. z o.o. na okres 30 lat, z przeznaczeniem na budowę farmy fotowoltaicznej. W dniu 24.06.2021 r. umową cesji prawa i obowiązki wynikające z umowy zostały przeniesione na EPV.

W chwili obecnej EPV złożyła w dniu 24.03.2023 r. oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Swoje stanowisko uzasadniła tym, że pomimo uzyskanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla inwestycji - budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 27 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, co uprawniało EPV do złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia dla planowanej docelowej mocy elektrowni tj. 27 MW, zgodnie ze stanowiskiem operatora sieci dystrybucyjnej projekt nie otrzyma warunków przyłączenia ze względu na przekroczenie kryterium zapasu mocy w GPZ Dębica Kaszubska. Jednocześnie wyjaśniła też, że nie ma również możliwości przyłączenia elektrowni na zasadach komercyjnych zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne art. 7 ust. 1² oraz ust. 9 i 9a, ze względu na konieczność przeprowadzenia tzw. głębokiej modernizacji sieci tj. wymiany wielu odcinków linii wysokiego napięcia. EPV podjęła także rozmowy z właścicielami innych projektów, które zostały rozwinięte na terenie Gminy Dębica Kaszubska z miejscem wpięcia w GPZ Dębica i ustaliła, że te podmioty również uzyskały odmowy wydania warunków przyłączenia. W związku z czym, EPV uznała, że dalszy rozwój projektu nie ma uzasadnienia, ponieważ nie będzie możliwości wyprowadzenia do sieci wyprodukowanej energii.

Powyższe fakty potwierdza przedłożone przez EPV pismo Energi Operator znak EOP-5-008781-2022 z dnia 26.05.2022 r. oraz umieszczona na stronie internetowej Energa Operator „Informacja o wartości łącznej dostępnej mocy przyłączeniowej [mw] dla źródeł przyłączanych do sieci Energa-Operator SA o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV (stan na dzień 31.03.2023 roku).

Spółką, z grupy kapitałowej Uriel Energia jest DK Farma Wiatrowa, spółka która posiada już na terenie Gminy Dębica Kaszubska (w m. Dobieszewo) elektrownię wiatrową wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym główny punkt przyłączenia za pośrednictwem którego energia elektryczna wytwarzana przez turbiny jest przekazywana do sieci elektroenergetycznej. Z wniosku Uriel Energia, wynika, że infrastruktura elektrowni wiatrowej, w szczególności stacja elektroenergetyczna 30/110kV w Dębicy Kaszubskiej, mogłaby zostać wykorzystana do obsługi instalacji fotowoltaicznej planowanej do budowy na działce nr 222/4, obręb Dębica Kaszubska. Uriel Energia podjęła rozmowy z EPV w sprawie przekazania uzyskanych dokumentów, na podstawie których Uriel Energia wybudowałaby i eksploatowała farmę fotowoltaiczną na działce 222/4, obręb Dębica Kaszubska.

W kompetencji Rady Gminy jest wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli Wójtowi Gminy na rozpoczęcie dalszych kroków związanych z rozwiązaniem, w możliwie jak najszybszym terminie obecnie obowiązującej umowy z EPV i zawarcie nowej umowy z Uriel Energia sp. z o.o.

3. Możliwe skutki finansowe:

Zawarcie umowy z Uriel Energia pozwoli na utrzymanie dochodów z czynszu dzierżawnego oraz dochodów publicznoprawnych, w szczególności podatku od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności. Rozwiązanie obecnie zawartej umowy z EPV, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa z dniem 24.09.2023 r. spowoduje brak dochodów z czynszu dzierżawnego. Ogłoszony na nowo przetarg, biorąc pod uwagę stanowisko zarówno EPV jak i Uriel Energia, że z uwagi na specyficzne parametry realizacji inwestycji, tj. faktyczną możliwość jej realizacji przez podmiot z grupy Uriel Energia, nie gwarantuje Gminie Dębica Kaszubska wyłonienia nowego dzierżawcy.

Szacowane wpływy z tytułu zawarcia nowej umowy:

od dnia podpisania umowy do 24.09.2023 r. = 34 434,86 zł netto/ miesięcznie

od 25.09.2023 r. do 30 czerwca 2025 r. = 33 031,05 zł netto/ rocznie (1 202,34 zł/ha/rok)

od 01.07.2025 r.:

1) powierzchnia zajęta pod farmę fotowoltaiczną = 15 ha

2) pozostała powierzchnia = 12,4722 ha

15 ha x 1 253,44 zł = 18 801,60 zł netto / miesiąc; 225 619,20 netto zł /rok (277 511,61 brutto)

12,4722 ha x 1 202,34 netto zł/ha/rok = 14 995,82 zł netto/rok

Mając na uwadze powyższe przedkładam do decyzji Radzie Gminy Dębica Kaszubska projekt uchwały, który jest w pełni uzasadniony.