

Bożena Tańska-Hus

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

**REALIZACJA PRZEKSZTAŁCEŃ
WŁASNOŚCIOWYCH I STRUKTURALNYCH
W ROLNICTWIE DOLNEGO ŚLĄSKA
(STAN NA 31.12.2005)**

1. Wstęp

W ciągu ostatnich kilkunastu lat w rolnictwie dolnośląskim dokonały się istotne zmiany, które zostały spowodowane zmianą systemu gospodarczego oraz wymuszonymi procesami przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie. Realizacja przekształceń własnościowych i strukturalnych na terenie Dolnego Śląska została powierzona Oddziałowi Terenowemu Wrocław utworzonemu na mocy zarządzenia prezesa AWRSP z 18 marca 1992 r. Działania Oddziału Terenowego mają wyraźny wpływ na zmianę struktury agrarnej i własnościowej rolnictwa na terenie Dolnego Śląska.

2. Cel, zakres pracy, źródła materiałów

W artykule zawarto analizę realizacji przekształceń strukturalnych i własnościowych w rolnictwie Dolnego Śląska według stanu na 31.12.2005 r. Materiał badawczy pochodzi z raportów ANR. Do opracowania materiału wykorzystano metodę opisowo-porównawczą.

3. Przekształcenia własnościowe i strukturalne na terenie Dolnego Śląska

Od początku działalności do końca grudnia 2005 r. Agencja ogółem w kraju przejęła do Zasobu ze wszystkich tytułów 4 715 300 ha gruntów, z tego 3 969 300 ha (84%) użytków rolnych (w tym 3 061 800 ha gruntów ornych i 886 300 ha trwałych użytków zielonych), 171 200 ha (4%) lasów, gruntów leśnych i zadrzewio-

nych (w tym lasów – 98 700 ha – 2%), 342 300 ha (7%) – gruntów pod wodami oraz 232 500 ha (5%) – innych gruntów.

Realizacja przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie państwowym na terenie Dolnego Śląska została powierzona powołanemu w marcu 1992 r. terenowemu Oddziałowi AWRSP we Wrocławiu. Oddział obejmował swoim zasięgiem działania byłe województwa: wrocławskie, wałbrzyskie, jeleniogórskie i legnickie. Obecnie obszar działania Oddziału Terenowego ANR we Wrocławiu pokrywa się z granicami nowo utworzonego województwa dolnośląskiego i obejmuje byłe województwa: jeleniogórskie, legnickie, wałbrzyskie, wrocławskie oraz gminy powiatu górowskiego (byłego woj. leszczyńskiego), gminy Międzybórz, Syców i Dziadowa Kłoda (byłego woj. kaliskiego).

Do 31.12.2005 r. Oddział Terenowy ANR we Wrocławiu przejął do Zasobu nieruchomości o powierzchni 482 562 ha. Stanowią one niewiele ponad 10% nieruchomości przejętych w całym kraju. W powierzchni przejętych gruntów przeważają grunty pochodzące z byłych PGR – 391 980 ha (10,42% gruntów przejętych w kraju), natomiast z PFT przejęto 61 947 ha (10,29%).

Po przyjęciu nieruchomości rolnych do Zasobu rozpoczął się zasadniczy proces przekształceń własnościowych i strukturalnych, którego wynikiem powinna być ich prywatyzacja. Określone w programach restrukturyzacyjnych formy zagospodarowania przejętego mienia (sprzedaż, dzierżawa, wniesienie mienia do spółki, przekazanie mienia do spółki, przekazanie mienia w zarząd, przekazanie nieodpłatne na rzecz gmin) były często kompromisem między sprzecznymi oczekiwaniami, jakie ze strony rolników, załóg, byłych właścicieli, banków itp. towarzyszyły przekształceniom własnościowym w rolnictwie. Oznaczało to konieczność uwzględnienia takich czynników, jak:

- popyt na ziemię zgłaszany przez rolników lub pracowników likwidowanych PGR,
- możliwość wydzielenia względnie samodzielnych jednostek gospodarczych (gospodarstw rolnych, rybackich, szklarniowych itp. lub zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego), dających gwarancję trwałej sprawności ekonomicznej,
- stan prawny nieruchomości, a w tym wnioski o prywatyzację, złożone przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców,
- sytuacja społeczna regionu w zakresie rynku pracy (stan bezrobocia strukturalnego) [Tańska-Hus 2005].

W działalności statutowej Agencji, w zakresie trwałego rozdysponowania mienia Zasobu największe znaczenie miała sprzedaż, a w zakresie zagospodarowania mienia pozostającego w Zasobie – dzierżawa. Oba te kierunki poprzedzały przetargi, organizowane przez oddział lub inne jednostki na podstawie zawartych porozumień. Zainteresowanie rolników zakupem ziemi, zwłaszcza w początkowym okresie działania Agencji, było nieduże, jednak z roku na rok sprzedawano coraz więcej gruntów, do czego przyczyniły się wprowadzone w 1995 r. kredyty preferencyjne na zakup ziemi [Tańska-Hus B. 2005].

Od początku swego funkcjonowania Agencja zaoferowała do sprzedaży nieruchomości z Zasobu o łącznej powierzchni 2,7 mln ha oraz przeznaczonych do dzierżawy 7,0 mln ha, głównie w trybie przetargów. W 2005 r. w przetargach zaoferowano nabywcom 110 800 ha do sprzedaży, w tym sprzedano 58 700 ha, oraz 96 700 ha do dzierżawy, z czego w dzierżawę wydano 75 800 ha.

Do dnia 31.12.2005 r. Agencja sprzedała 1 585 427 ha, a tylko w 2005 r. – 108 279 ha. natomiast OT we Wrocławiu sprzedał do końca 2005 r. 143 690 ha. W 2004 r. sprzedano więcej gruntów niż w 2005. Na przełomie tych dwóch lat sprzedano o 994 ha mniej niż w roku poprzednim. Podobna sytuacja utrzymywała się w całym kraju (tab. 1).

Tabela 1. Sprzedaż gruntów z Zasobu WRSP w województwie dolnośląskim na tle Polski

Jednostka organizacyjna Agencji	Ogółem do 31.12.2005	2004			2005		
		Razem	w tym z		Razem	w tym z	
			PGR	PFZ		PGR	PFZ
OT Wrocław	143690 ha	10506 ha	8408 ha	1912 ha	9512 ha	7549 ha	1644 ha
Udział OT Wrocław w ogółem ANR	9,06%	10,05%	10,58%	9,93%	8,78%	7,76%	10,33%

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Raport... 2005].

Dzierżawa cieszyła się jednak znacznie większym zainteresowaniem niż sprzedaż, głównie z powodu wymaganego zmniejszonego zaangażowania finansowego. Do 1994 r. dzierżawa wykazywała tendencję wzrostową, natomiast w następnych latach rozpoczął się proces wycofywania gruntów.

Od początku działalności do końca 2005 r. Agencja postawiła do dyspozycji dzierżawców, narastająco, ponad 7,0 mln ha (w tym część gruntów więcej niż jednokrotnie), a wydzierżawiła narastająco – 4767,1 tys. ha, podpisując ponad 306 tys. umów. W 2005 r. wydzierżawiono ogółem 78,6 tys. ha na podstawie 9,6 tys. zawartych umów [Raport... 2005].

Na przełomie lat 2004 i 2005 wystąpiła tendencja spadkowa w powierzchni dzierżawionych gruntów. W 2005 r. w całym kraju wydzierżawiono o ponad 40,0% mniej gruntów niż w roku poprzednim. Natomiast w województwie dolnośląskim spadek był mniejszy i wyniósł niecałe 28,0%. W 2005 r. wydzierżawione grunty stanowiły 10,3% ogółu dzierżawionych gruntów w Polsce (tabela 2).

Struktura obszarowa dzierżawionych gruntów znacznie się zmieniała, gdyż jednocześnie z wydzierżawianiem nowych gruntów kończyły się dotychczasowe umowy dzierżawy.

W 2005 r. w Oddziale Terenowym Wrocław najwięcej gruntów wydzierżawiono w grupie obszarowej 10,00-99,99 ha (5601 ha), najmniej w grupie obszarowej do 1 ha (44 ha). W Polsce utrzymywała się podobna tendencja, dotyczyła ona tych samych grup obszarowych (tab. 3).

Tabela 2. Wydzierżawione grunty z Zasobu WRSP w województwie dolnośląskim na tle Polski

Jednostka organizacyjna Agencji	Do 31.12.2005			2004			2005		
	Razem	w tym z		Razem	w tym z		Razem	w tym z	
		PGR	PFZ		PGR	PFZ		PGR	PFZ
OT Wrocław	448007 ha	396227 ha	42375 ha	11195 ha	9009 ha	2002 ha	8073 ha	7376 ha	504 ha
Udział OT Wrocław w ogółem ANR	9,40%	9,39%	9,91%	8,53%	8,67%	10,42%	10,28%	12,52%	2,98%

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Raport... 2005].

Tabela 3. Grupy obszarowe wydzierżawionych gruntów w województwie dolnośląskim na tle Polski

Jednostka organizacyjna Agencji	Powierzchnia gruntów wydzierżawionych					
	Razem	w tym w grupie obszarowej				
		do 1,00 ha	1,01-9,99 ha	19,00-99,99	100,00-299,99	> 300,00
OT Wrocław	8073 ha	44 ha	817 ha	5601 ha	1611 ha	—
Udział OT Wrocław w ogółem ANR	10,73%	1,06%	5,67%	13,73%	11,45%	—

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Raport... 2005].

Istotnym elementem dzierżawy jest czynsz dzierżawny wyrażony w decytonach pszenicy za ha gruntów. Stawka czynszu dzierżawionego za grunty rolne, mimo wahań wynikających z indywidualnych cech dzierżawionych nieruchomości (jakość, rozłóg, lokalizacja itp.), a także powodowanych czynnikami koniunkturalnymi, przez wiele lat oscylowała wokół równowartości 2 dt pszenicy rocznie za 1 ha GO. Jednak w ostatnich latach obserwuje się wzrost czynszu za grunty rolne. W 2005 r. przeciętny czynsz w równowartości pszenicy oferowany przez dzierżawców za grunty rolne wynosił od 3,4 dt w I kwartale do 4,1 dt w IV kwartale, przy średniej rocznej na poziomie 3,8 dt. Analogicznie w 2004 roku przeciętny czynsz dzierżawny kształtował się na poziomie 3,2 dt w III kwartale do ponad 3,5 dt w I oraz II kwartale, dając średnią roczną stawkę czynszu w granicach 3,5 dt pszenicy za 1 ha gruntów rolnych [Raport... 2005].

Dzierżawa, jako sposób użytkowania czasowego, z założenia ma cechę rotacji. Wraz z wydzierżawianiem przez Agencję kolejnych nieruchomości część z nich wraca do ponownego rozdysponowania. Wiąże się to zarówno z wygasaniem umów dzierżawy, w związku z upływem terminów, na jakie zostały zawarte, jak i z rozwiązywaniem umów oraz wyłączeniem części nieruchomości z trwających dzierżaw. Do końca 2005 r. łącznie wróciło z dzierżawy (narastająco) 2559,7 tys. ha, co oznacza, że ponad połowa (54%) wydzierżawionej powierzchni zmieniła użytkownika lub formę użytkowania (np. została sprzedana). W ogólnej powierzchni po-

wracającej z dzierżaw, umowy o dzierżawę 469,6 tys. ha wygasły, a umowy o dzierżawę 1434,1 tys. ha zostały rozwiązane. W tej liczbie na wniosek Agencji rozwiązano umowy o dzierżawę 618,8 tys. ha (rozwiązanie umowy na wniosek Agencji prawie w całości dotyczy sytuacji, gdy dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy), a także wycofano z dzierżawy 770 tys. ha na wniosek dzierżawcy oraz 45,3 tys. ha z pozostałych powodów (upadłość lub zakończenie działalności przez podmiot dzierżawiący, śmierć dzierżawcy itp.).

4. Podsumowanie

Oddział terenowy ANR we Wrocławiu, realizując przekształcenia własnościowe i strukturalne w rolnictwie Dolnego Śląska, przejął ogółem do 31.12.2005 r. 482,5 tys. ha gruntów co stanowi 10,2% gruntów przejętych w kraju. Głównym kierunkiem rozdysponowania przyjętego mienia stała się dzierżawa gruntów, a w nieco mniejszym stopniu sprzedaż gruntów. Sprzedanych zostało 143,6 tys. ha, a wydzierżawiono w latach 1992-2005 448,07 tys. ha gruntów, przy czym w dzierżawie pozostaje około 280 tys. ha gruntów. Około 72% powierzchni gruntów dzierżawionych znajduje się w kompleksach o powierzchni 100 ha i więcej, a 28% w grupie obszarowej do 100 ha. Dzierżawcami nieruchomości są osoby zarówno fizyczne, jak i prawne, przy czym osoby prawne częściej dzierżawią nieruchomości duże, zwłaszcza w przedziale 100-500 ha. Dzierżawa, jako sposób użytkowania czasowego, z założenia posiada cechę rotacji. Wraz z wydzierżawieniem przez Agencję kolejnych nieruchomości część z nich powraca do ponownego rozdysponowania. Według stanu prawnego na koniec 2003 r., wycofano z dzierżawy na terenie Dolnego Śląska 130 644 ha gruntów. Niemniej jednak należy podkreślić, iż dzierżawa oraz zakup gruntów wpłynęły w znacznym stopniu na powiększenie i utworzenie nowych gospodarstw rolnych na terenie Dolnego Śląska i w konsekwencji na poprawę struktury agrarnej Dolnego Śląska.

Literatura

- Kutkowska B., Tańska-Hus B., Szybiga K., Łabędzki H., *Przemiany społeczno-ekonomiczne w rolnictwie Dolnego Śląska*, [w:] *Aktualne problemy rolnictwa, gospodarki żywnościowej i ochrony środowiska*, AR, Wrocław 2006.
- Raport z działalności ANR w roku 2005*, Warszawa 2006.
- Tańska-Hus B., *Kierunki i metody zagospodarowania Zasobu WRSP na Dolnym Śląsku*, [w:] *Rolnictwo a rozwój obszarów wiejskich*, red. M. Kolodziński, W. Dzun, Warszawa 2005.

**PROPERTY AND STRUCTURAL TRANSFORMATION
IN THE AGRICULTURE IN LOWER SILESIA
(UNTIL 31 ST OF DECEMBER 2005)**

Summary

Local departament of the APA in Wroclaw realizing transformations by the end of December 2005 took over in general 482562 ha. Most of intent properties were mainly leased. About 71% ares of grounds became rented in complexes about surface 100 ha, greater, and 29% in plots to 100 ha. There are no legal acts in range of lease causes, that part of grounds „comes back” from leases, however lease and purchase of grounds influenced in considerable degree the increase and creation of new farming farms on grounds of Lower Silesia and in consequence influenced improvement of agrarian structure in this area.