

Paweł Kraciński

Katedra Ekonomiki Organizacji Przedsiębiorstw

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Rozdysponowanie Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992–2009

Wstęp

W artykule zaprezentowano sytuację państwowych gospodarstw rolnych w końcu lat 80. XX wieku, przemawiającą za szybkimi reformami sektora. Scharakteryzowano liczbowo przejęty przez AWRSP zasób gruntów. Przeanalizowano proces zagospodarowania Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992–2009. Ukazano stan zasobu na koniec 2009 r. Zaprezentowano i skomentowano proponowane zmiany ustawowe odnoszące się do Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zmiany w PGR-ach

Koniec lat 80. ubiegłego stulecia przyniósł Polsce zmianę ustroju politycznego. Gospodarka centralnie planowana przestała istnieć, a jej miejsce zajął wolny rynek. W rolnictwie pojawiły się niekorzystne zjawiska powodowane niedopasowaniem do zasad gospodarki rynkowej. Państwowe gospodarstwa rolne w końcu lat 80. dysponowały 18,6% użytków rolnych. Część przedsiębiorstw, oprócz działalności rolniczej, prowadziła przetwórstwo rolne oraz usługi. Rozkład przestrzenny przedsiębiorstw nie był równomierny. Największa liczba występowała na ziemiach północnych oraz zachodnich, czyli na tzw. Ziemiach Odzyskanych, gdzie powstały na bazie wcześniejszych majątków ziemskich. Przyglądając się bliżej PGR-om można wskazać kilka przesłanek, które nie dawały im szans przetrwania w nowej sytuacji gospodarczej. W 1990 r. liczba PGR-ów wynosiła 1112 przy średniej wielkości 2704 ha [Ziętara 2005, s. 50]. Duża powierzchnia nie gwarantowała jednak pojawienia się korzyści skali. Często były to przedsiębiorstwa sztucznie łączone, składające się z kilku oddalonych od siebie zakładów. W PGR-ach łączono funkcję socjalną oraz produkcyjną. Przedsiębiorstwo było miejscem pracy a także zamieszkania. Obok zabudowań gospodarskich funkcjo-

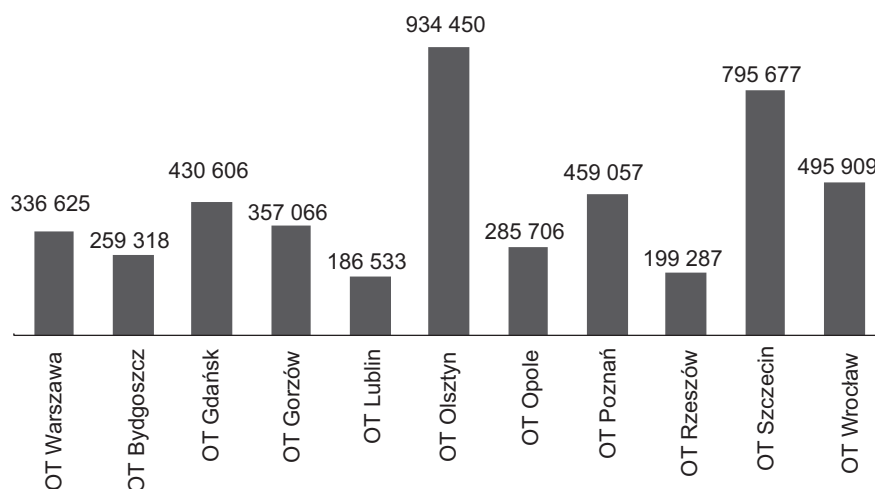
nowały osiedla pracownicze. System wynagrodzeń nie był związany z wydajnością. Znaczna część świadczeń występowała w naturze. Były to mieszkania zakładowe, przydomowe działki i szereg innych świadczeń, którymi przedsiębiorstwo płaciło pracownikom. Nade wszystko istotne jest, iż w gospodarce centralnie planowanej PGR-y posiadały uprzywilejowaną pozycję względem gospodarstw indywidualnych. Miały pierwszeństwo w zakupie środków do produkcji. Przedsiębiorstwa otrzymywały dotacje z budżetu państwa, niepozostające bez wpływu na ich sytuację finansową. Wysokość dotacji bezpośrednich i pośrednich do sektora państwowego rolnictwa w 1989 r. wyniosła 1 mld USD [Tański 1998, s. 11]. Dodatkowo w gospodarce niedoborów nie było problemów ze sprzedażą produkcji. Odmienna sytuacja pojawiła się w latach 90., kiedy rynek konsumenta zajął miejsce rynku producenta. Urealnienie cen produktów rolnych w sierpniu 1989 r. a następnie, z niespełną półrocznym opóźnieniem, środków do produkcji wpłynęło na sytuację finansową przedsiębiorstw gospodarki rolnej. W 1989 r. PGR-y na skutek wzrostu cen płodów rolnych zakończyły rok zyskiem. W 1990 r. zysk osiągnięty przez przedsiębiorstwa był jeszcze większy, ale był to zysk papierowy. Wynikał z przyrostu wartości zapasów i inwentarza żywego między bilansem otwarcia sporządzonym na początek roku, czyli przed urynkowaniem cen środków do produkcji, a końcem roku, gdy ceny kształtowały się na zasadzie gry rynkowej. W latach następnych PGR-y notowały straty. Bazujące na kredytach PGR-y popadały w problemy finansowe, które potęgowała wysoka inflacja. Pogarszająca się sytuacja ekonomiczna państwa, które było właścicielem przedsiębiorstw, przy rosnącym zadłużeniu PGR-ów, wymuszała konieczność szybkiego działania. Podstawą przekształceń własnościowych stała się Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, 1700). Powołała ona do życia Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP). W 2003 r. zmieniono nazwę instytucji na Agencja Nieruchomości Rolnych. Celem AWRSP było przejęcie państwowego mienia rolnego (wraz z zadłużeniem), restrukturyzacja, a także zagospodarowanie tego mienia. Ustawa przewidywała pięć form zagospodarowania majątku:

- sprzedaż,
- dzierżawę,
- wniesienie mienia do spółki,
- administrowanie,
- przekazanie w zarząd.

Przedsiębiorstwa rolne zmuszone były podporządkować się procesom restrukturyzacyjnym prowadzonym przez państwową Agencję. W tym celu zlikwidowano je formalnie oraz prawnie.

Przejęte zasoby

Agencja Nieruchomości Rolnych do 31.12.2009 r. przejęła 4 740,2 tys. ha. Wśród tej liczby przeważającą część stanowiły grunty pochodzące z byłych PGR-ów [3 762,1 tys. ha (80%)]. Mienie z państwowych gospodarstw zakończono przejmować w latach dziewięćdziesiątych. Na 31.12.2001 r. AWRSP przejęła 98,9% nieruchomości ze zlikwidowanych 1666 przedsiębiorstw rolnych. Pozostałe przejmowane grunty to w głównej mierze zasób pochodzący z Państwowego Funduszu Ziemi. Przejmowanie nieruchomości z tego źródła przebiegało znacznie wolniej, ponieważ były one rozdrobnione, często miały nieuregulowany stan prawny oraz geodezyjny. Mienie przejęte przez AWRSP podlegało zagospodarowaniu zgodnie z zapisami ustawy. Ważnym problemem, utrudniającym rozdysponowanie mienia, było usytuowanie gruntów. Większość znajduje się w województwach północnych oraz zachodnich. W pięciu granicznych województwach (warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim, pomorskim, lubuskim, dolnośląskim) znajduje się 63% (1,5 mln ha) nieruchomości pozostających w gospodarowaniu ANR (stan na 31.12.2009 r.). Zasób przejęty w poszczególnych OT ANR prezentuje rys.1.



Rysunek 1

Wielkość przejętego zasobu w OT ANR (w ha) według stanu na koniec 2009 r.

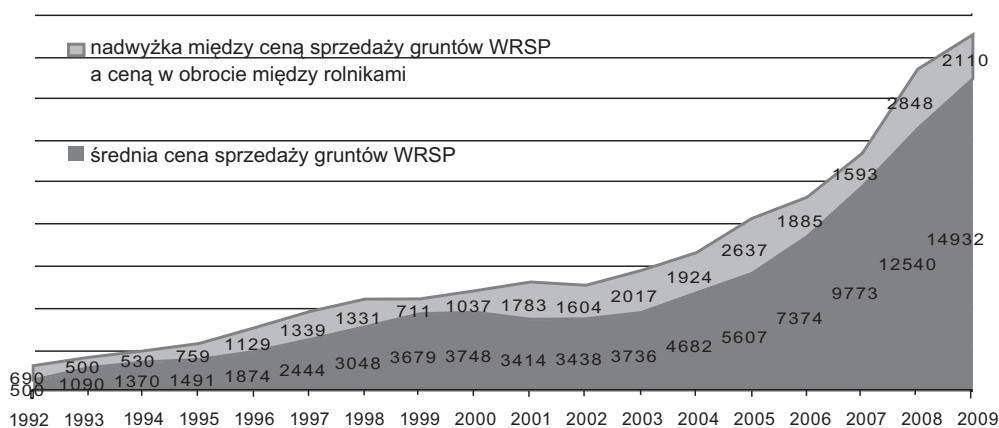
Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów ANR.

AWRSP przejęła również majątek trwały i obrotowy o łącznej wartości 8,6 mld zł. Przejęte aktywa obciążone były zobowiązaniami na kwotę 2 mld zł, które Agencja uregulowała do końca 2000 r.

Sprzedaż

Sprzedaż to trwały sposób rozdysponowania mienia rolnego Skarbu Państwa. W początkowej fazie sprzedaż gruntów ograniczała się głównie do małych działek (rys. 2). Znaczącym utrudnieniem był fakt, iż grunty skoncentrowane były w północnej i zachodniej części kraju, gdzie popyt na ziemię nie był duży. Dodatkowo należało uwzględnić ludzi pracujących w zlikwidowanych PPGR-ach oraz majątek zakładów. Największe sprzedaże gruntów odbywały się w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych. Rekordową ilość ziemi trwale rozdysponowano w 1996 r., gdyż blisko 200 tys. ha. Dynamika sprzedaży osłabła po 2003 r., oscylując w granicach 100 tys. ha. Stosunkowo mało gruntów sprzedano w 2008 r., gdyż zaledwie 78 tys. ha. W najbliższym czasie, zgodnie z planowanymi zmianami ustawowymi oraz decyzjami władz, sprzedaż gruntów ma zostać zintensyfikowana.

Do grudnia 2009 r. ANR trwale rozdysponowała, w postaci sprzedaży, 42% ziemi będącej w jej posiadaniu (tj. 1 980 249 ha). Najwyższy stopień zagospodarowania poprzez sprzedaż występował w oddziałach, które obejmowały regiony z przewagą rolnictwa indywidualnego. W oddziałach terenowych w Lublinie oraz Rzeszowie procent rozdysponowania WRSP przekroczył 55%. Mniejszy odsetek zagospodarowano na terenach z większą ilością PPGR. Najmniejsze ilości trwale zagospodarowano w OT Bydgoszcz oraz Poznań, czyli tam, gdzie znaczna część zasobu obciążona jest roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Strukturę sprzedaży



Rysunek 2

Średnia cena gruntów sprzedanych przez ANR w latach 1992–2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów z działalności ANR.

według grup obszarowych prezentuje tab. 1. Największą powierzchnię, bliską 500 tys. ha, sprzedano w grupach obszarowych 20–49,99 oraz 100–499,99 ha. Najmniejszą powierzchnię sprzedano w grupach obszarowych do 1 ha (44 tys. ha) oraz powyżej 1000 ha (60 tys. ha). Wśród nabywców przeważały osoby fizyczne. Tylko wśród umów sprzedaży przekraczających powierzchnią 500 ha większość stanowiły osoby prawne.

Tabela 1

Sprzedaż gruntów z ZWRSP na dzień 31.12.2009 r. według grup obszarowych¹

Grunty sprzedane (w ha) z zasobu WRSP według grup obszarowych					
	do 1	1,01–1,99	2–4,99	5–9,99	10–19,99
łącznie	44 161	51 642	110 023	133 587	200 483
OF	43 607	50 832	107 493	129 135	190 801
OP	554	810	2 530	4 452	9 682
	20–49,99	50–99,99	100–499,99	500–999,99	1000 i więcej
łącznie	491 317	138 982	497 439	176 268	60 639
OF	442 585	121 944	353 072	85 869	16 622
OP	48 732	17 038	144 367	90 399	44 017

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów ANR.

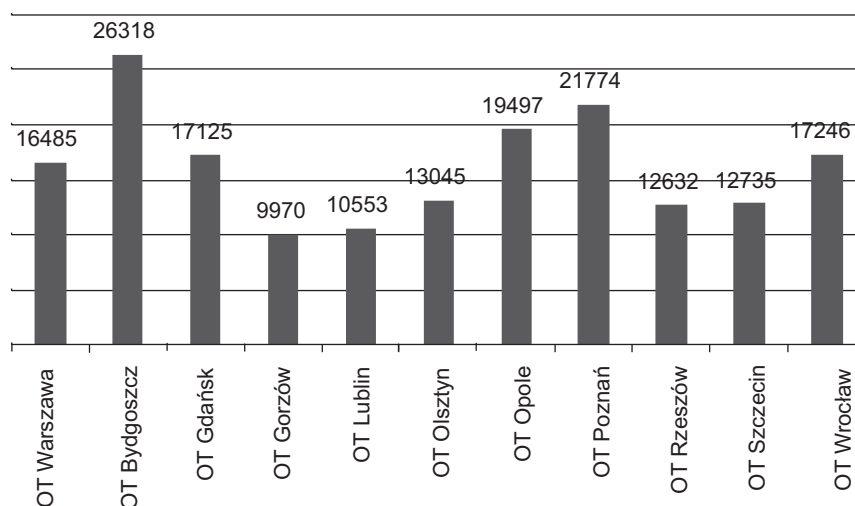
Cena sprzedawanych gruntów, systematycznie rosła (rys. 2). Najwyższą dynamikę wzrostu notowano od 2004 r., czyli od wstąpienia Polski do UE. Ceny ziemi rosły z roku na rok o kilkadziesiąt procent. Według autora ceny ziemi nadal będą szły w górę, jednak dynamika wzrostów powinna nieco wyhamować. Barierą wzrostów jest ograniczony zysk możliwy do osiągnięcia z tradycyjnej produkcji rolniczej. Za dalszymi wzrostami przemawiać może natomiast popyt na ziemię rolną jako lokatę kapitału. Tendencja wzrostowa utrzymać się może do wyrównania cen między Polską a krajami sąsiednimi, należącymi do UE. Ceny ziemi pochodzącej z Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa były niższe od cen notowanym w transakcjach między rolnikami (rys. 2). Jak wynika z analizy tych cen, w przeciągu lat 1992–2009 różnica między cenami ulegała względnemu zmniejszeniu. Według autora ta tendencja powinna się utrzymać ze względu na rosnący popyt na ziemię z WRSP i kurczenie się tego zasobu.

Ceny poszczególnych transakcji były zróżnicowane. Zależały od jakości ziemi, a także od położenia nieruchomości. Najwyższe ceny notowano za działki

¹ Bez transakcji obejmujących grunty pod budynkami, również mieszkalnymi, wyodrębnionymi obiektami, grunty o specyficznym charakterze (np. ze złożami kopalni, pod wodami, itd.), a także grunty nierolne.

położone w pobliżu aglomeracji. Najniższe ceny otrzymywano za grunty rolne niskiej jakości o położeniu i warunkach uniemożliwiających inny niż rolny sposób gospodarowania.

Analizując ceny sprzedaży gruntów z WRSP w poszczególnych oddziałach terenowych ANR, zauważyć można iż najwyższe ceny (26 oraz 21 tys. zł/ha) osiągnięto w Wielkopolsce oraz oddziale kujawsko-pomorskim, czyli w miejscach, w których dominuje intensywne rolnictwo, ziemie są stosunkowo dobrej jakości i występuje duża liczba rolników indywidualnych. W oddziałach gdzie znaczny jest udział wielkoobszarowych gospodarstw oraz ziemie są lżejsze średnie ceny sprzedaży były niższe i nie przekraczały 13,5 tys. zł/ha – OT Gorzów, Szczecin, Olsztyn (rys. 3).



Rysunek 3

Średnie ceny sprzedaży gruntów w poszczególnych OT ANR w 2009 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów z działalności ANR.

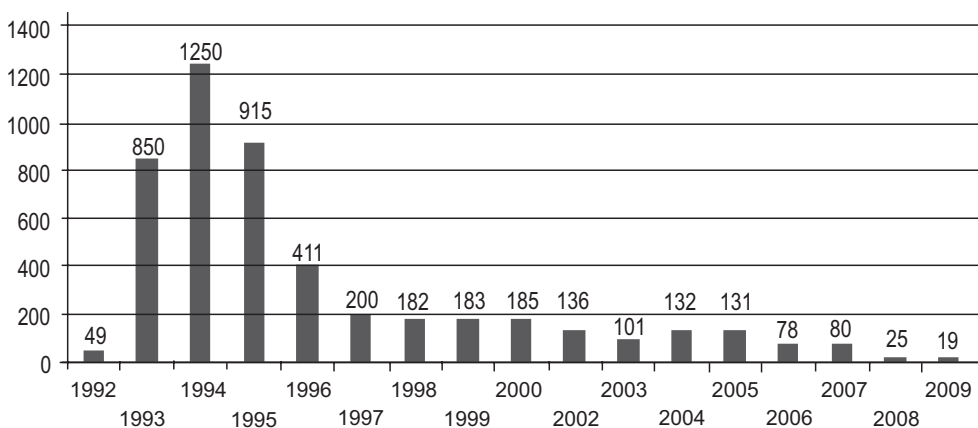
Dzierżawa

Dzierżawa to podstawowa forma czasowego zagospodarowania mienia, która korzystna jest wówczas, gdy sytuacja polityczna gwarantuje stabilność umów oraz warunków w nich zawartych. Korzyść z dzierżawy wynika z tego, iż gospodarz nie musi angażować środków na zakup ziemi, lecz może przeznaczyć je na inne cele. Jest to dobre rozwiązanie w rolnictwie, gdyż niska rentowność kapitału zaangażowanego w produkcję rolną utrudnia wykup ziemi. Do końca 2009 r.

ANR wydierzała niespełna 7 mln ha. Część z tej liczby wydierzała była więcej niż jeden raz, co wynika z czasowości zawartych umów.

Najwięcej nieruchomości Agencja wydierzała do 1995 r. Przejmowane zlikwidowane przedsiębiorstwa gospodarki rolnej zostawały zagospodarowywane w tej formie tak przez osoby fizyczne, jak i prawne. Do 1996 r. więcej ziem było wydierzanych. Po tym roku tendencja się odwróciła i corocznie więcej gruntów wracało z dzierżawy. Większa ilość powrotów z dzierżaw niż przekazywania w dzierżawę powodowana była cyklicznie zmniejszającym się zasobem. Powroty z dzierżaw następowały na skutek wygaśnięcia umowy, na wniosek wydierzającego na warunkach zawartych w umowie lub na wniosek Agencji, jeśli dzierżawca nie wywiązywał się z obowiązków względem właściciela nieruchomości. Część nieruchomości zostawała wykupiona przez dotychczasowych gospodarzy korzystających z prawa pierwokupu lub przez innych nabywców. Rokrocznie od 1994 r. powierzchnia wydierzanych gruntów maleje (rys. 4). W grudniu 2009 r. w dzierżawie znajdowało się łącznie 1 686 tys. ha.

Czynsz dzierżawny uzyskiwany za grunty do 2003 r. oscylował wokół 2 dt pszenicy z hektara. Po wejściu do UE, analogicznie jak w przypadku cen sprzedaży ziemi, jego wysokość zaczęła szybko rosnąć do poziomu 6,9 w 2008, a następnie spadała do 5,8 dt/ha w 2009 r. W latach 1992–2003 zaobserwować było można tendencję malejącą wysokości czynszu. Na taką sytuację wpływ miało kurczenie się zasobu nieruchomości atrakcyjnych pod względem zagospodarowania rolniczego. Gorsze jakościowo gleby znajdowały nabywców za niższą stawkę czynszu.

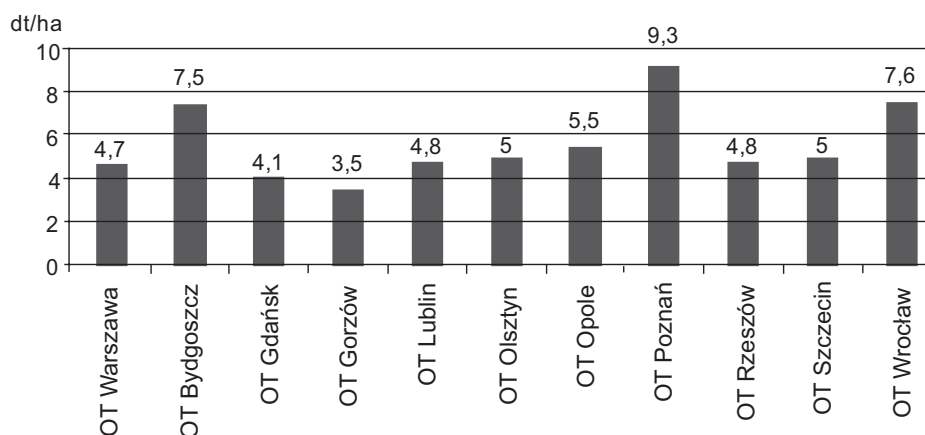


Rysunek 4

Powierzchnia wydierzanych gruntów w latach 1992–2009 (tys. ha)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów ANR.

Wysokość czynszów uzyskiwanych w poszczególnych oddziałach terenowych (rys. 5) w 2009 r. odchylała się znacznie od średniej. Czynsze uzyskiwane w poszczególnych OT ANR były wypadkową popytu na nieruchomości, ich lokalizację, powierzchnię oraz jakość. Najwyższe czynsze za wdzierżawiane gruntu otrzymano w OT Poznań, Wrocław oraz Bydgoszcz.



Rysunek 5

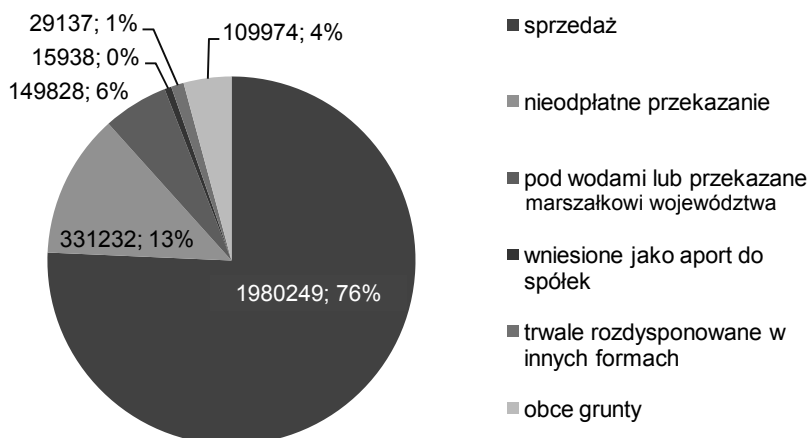
Wysokość czynszu uzyskiwanego za nieruchomości z zasobu WRSP w 2009 r. w poszczególnych OT ANR (dt/ha)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z działalności ANR za 2009 r.

Średni czynsz za wszystkie grunty pozostające w dzierżawie na dzień 31.12.2010 r. wyniósł 2,8 dt/ha pszenicy. Na taką średnią wpływ miało to, iż większość gruntów zostało oddanych w dzierżawę w latach wcześniejszych na podstawie wieloletnich umów, których renegotiacja może nastąpić po określonym w umowie czasie. Wysokość średniego czynszu na poziomie 2,8 dt/ha w przekonaniu autora jest korzystna dla prowadzących działalność rolniczą dzierżawców. Niewysoka cena za użytkowanie ziemi pozwala na gromadzenie nadwyżek, które mogą być inwestowane. Niższy czynsz dzierżawny w przekonaniu autora jest nagrodą ze ryzyko podjęcia działalności gospodarczej na ziemiach WRSP w latach wcześniejszych.

Zasób WRSP na koniec 2009 r.

Z przyjętych do zasobu 4 740 234 ha na dzień 31 grudnia 2009 r. rozdysponowano trwale 55%, tj. 2 614 683 ha (rys. 6).

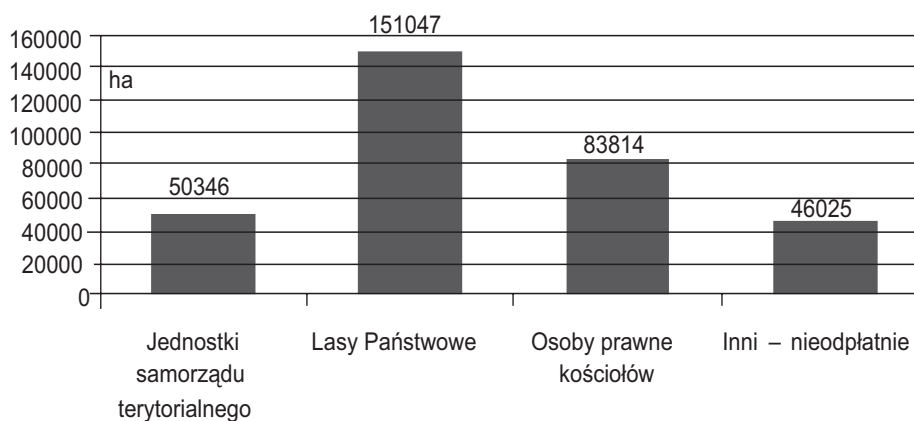


Rysunek 6

Rozdysponowanie WRSP na dzień 31.12.2008 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z działalności ANR za 2008 r.

Największą część tej sumy stanowią grunty sprzedane (76%). Druga grupa, pod względem wielkości, to ziemie nieodpłatnie przekazane (rys. 6). Cztery procent zasobu trwale zagospodarowanego to grunty obce, które nie należą już do Agencji, jednak są jeszcze wykazywane w sprawozdawczości. Po około jednym procencie trwałego rozdysponowania stanowią grunty wniesione aportem do spółek oraz rozdysponowane w inny sposób. Wśród gruntów trwale przydzielonych w formie nieodpłatnego przekazania największa część przypadła Lasom Państwowym. Były to geodezyjnie wyodrębnione działki zadrzewione, wchodzące w skład zasobu, oraz obszary o niekorzystnych warunkach naturalnych, przeznaczone na zalesienie. Wśród 170 tys. ha obszarów leśnych, które Agencja przejęła, część rozdysponowywana była tak, jak pozostałe grunty, czyli przez dzierżawę i sprzedaż. Osoby prawne kościołów otrzymały z zasobu niepełna 84 tys. ha, głównie w ramach zwrotów znacjonalizowanych po wojnie majątków rolnych. Jeśli w zasobie znajdowały się wspomniane nieruchomości, zwracano je. Gdy były we władaniu osób trzecich proponowano otrzymanie zamiennych nieruchomości. Przekazywano je również do jednostek samorządu terytorialnego (JST) i przeznaczano na cele inwestycji infrastrukturalnych zleconych jednostkom w ramach zadań własnych. Nieruchomości przekazane nieodpłatnie na rzecz innych osób to w głównej mierze obszary oddane parkom narodowym na utworzenie lub powiększenie. Ponadto w tej grupie znalazły się obszary przekazane dożywotnim użytkownikom oraz zwrócone byłym właścicielom (rys. 7).



Rysunek 7

Nieodpłatnie przekazane grunty z ZWRSP na dzień 31.12.2008 r. (w ha)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z działalności ANR za 2008 r.

Na 31.12.2009 r. 38% nieruchomości zasobu (1 792 tys. ha) znajdowało się w nietrwałym zagospodarowaniu, którego przeważającą formą była dzierżawa (94%), a 7% nie było zagospodarowane. Ponad 331 tys. ha pozostawało na dzień 31.12.2009 r. niezagospodarowane. Największa część, bo 66% może być przeznaczona na cele rolnicze. Problemem zagospodarowania tego zasobu było to, iż większość cechowała się słabą jakością, niekorzystnym rozłogiem lub ukształtowaniem powierzchni. Ponad 36 tys. ha z tej liczby (17%) to grunty pozostające w długoletnim odłogowaniu. To poważna przeszkoda, gdyż doprowadzenie do odpowiedniej kultury rolnej wymagać będzie długiego czasu oraz nakładów. Dodatkowo grunty te są rozdrobnione, co jest znaczącym utrudnieniem. Wśród niezagospodarowanych nieruchomości ok. 41 tys. może być zalesiona. Pozostała część zasobu nie ma określonego przeznaczenia. Są to z reguły grunty o słabej jakości, niekorzystnie położone, a przede wszystkim cechujące się dużym rozdrobnieniem. Sposób w jaki zostaną wykorzystane zależeć będzie od planów zagospodarowania obszarów, na których występują.

Proponowane kierunki zagospodarowania ZWRSP

Zgodnie z rządowym projektem nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, intensyfikacji ulec ma trwałe rozdysponowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z proponowanymi rozwiązaniami zawarte umowy dzierżawy po okresie wygaśnięcia nie będą mogły być przedłużane ani przekształcane w umowy zawarte na czas

nieokreślony. Dzierżawa przedłużona może być jedynie w stosunku do spółek hodowli roślin uprawnych oraz hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Umowy w okresie obowiązywania mogą być przedłużone na okres wykonania obowiązków lub zobowiązań a także spełnienia warunków związanych z przyznaną dzierżawcy pomocą finansową współfinansowaną lub finansowaną z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich lub Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej. Proponowane rozwiązanie dotyczy tylko tych nieruchomości lub ich części, które są niezbędne do wykonania wspomnianych zobowiązań, obowiązków i warunków, przy założeniu, iż wniosek o pomoc został złożony przed wejściem w życie proponowanych rozwiązań. Umowy z ANR na administrowanie zasobu nie są przekształcane na umowy na czas nieoznaczony i mogą być przedłużane najpóźniej do końca 2013 r.

W ciągu 6 miesięcy od wejścia proponowanych rozwiązań dzierżawcy dostaliby od ANR pisemne zawiadomienie z załączoną nową umową dzierżawy, w której znalazłyby się proponowane do wyłączenia działki stanowiące 30% powierzchni dotychczasowej dzierżawy. W ciągu 3 miesięcy od otrzymania takiego oświadczenia dzierżawca musiałby pisemnie odpowiedzieć ANR. Jeśli przyjąłby proponowane rozwiązania mógłby kontynuować dzierżawę pomniejszoną o wspomniane 30% do końca trwania umowy. Najpóźniej do końca okresu dzierżawy przysługiwałoby mu prawo pierwokupu. Jeśli dzierżawca nie skorzysta z proponowanych rozwiązań będzie miał prawo użytkować dzierżawiony majątek do końca trwania umowy, a po jej zakończeniu zostanie on przeznaczony do sprzedaży. Zasób ziemi pozyskanej z wyłączenia w ciągu roku od zmiany umowy dzierżawy ANR przeznaczyłaby do sprzedaży. Rozwiązania te mają sprzyjać powiększaniu i tworzeniu gospodarstw rodzinnych.

W przekonaniu autora proponowane zmiany nie są korzystne. Ustawodawca dąży do zlikwidowania dzierżawy jako formy użytkowania państwowego mienia rolnego. Proces ostatecznego, trwałego zagospodarowania Własności Rolnej Skarbu Państwa powinien przebiegać w sposób ewolucyjny a nie rewolucyjny. Przyspieszenie ustawowe procesu przekształceń własnościowych może wywołać negatywne skutki. Według autora najważniejszym z nich będzie spadek zaufania do Państwa, które postępuje w nieodpowiedni sposób z przedsiębiorcami rolnymi. W początkowej fazie przekształceń własnościowych zachęcano do podejmowania działalności na gruntach należących do ZWRSP, na które nie było dużego zainteresowania ze strony rolników indywidualnych. W chwili obecnej, gdy takie zainteresowanie się pojawiło, odbiera się możliwość kontynuowania działalności osobom, które podejmowały trud i ryzyko pracy na gruntach Skarbu Państwa. Takie działania nie powinny budzić aprobaty społeczeństwa. Idea powiększania gospodarstw rodzinnych jest słuszna, jednak obrana droga, według autora, nie

wydaje się prawidłowa. Zasób WRSP w przeważającej części występuje na tzw. Ziemiach Odzyskanych, gdzie rolnictwo indywidualne miało i ma możliwości powiększania areалу gospodarstw drogą naturalną, tak kosztem ZWRSP jak i od rolników zaprzestających działalności rolniczej. W pozostałych rejonach kraju, gdzie gruntów państwowych jest mało, żadne ustawowe rozwiązania odnośnie gruntów państwowych nie przyniosą istotnych zmian. W przekonaniu autora, ustawodawca powinien szukać dróg i ułatwiać transfer ziemi z gospodarstw słabych, niemających możliwości rozwoju, a nie osłabiać istniejące gospodarstwa wielkoobszarowe, które mogą wykorzystywać korzyści skali produkcji.

Wnioski

1. Do grudnia 2009 r. ANR sprzedała 42% ziemi będącej w jej dyspozycji (tj. 1 980 249 ha). Średnia cena sprzedaży rosła z 500 zł w 1992 r. do niespełna 15 tys. zł w 2009 r. Najwięcej do sprzedaży pozostaje gruntów na obszarach z dużym udziałem PPGR.
2. Według stanu na koniec grudnia 2009 r. w dzierżawie znajdowały się nieruchomości ZWRSP o powierzchni 1 686 tys. ha. Maleje ilość wydierżawianych gruntów ze względu na kurczący się zasób. W ostatnich latach średni czynsz, za który ANR oddawała w użytkowanie grunty oscylował ok. 6 dt pszenicy na ha. Średni czynsz dla wszystkich umów wyniósł w 2009 r. 2,8 dt pszenicy na ha.
3. Zgodnie ze stanem na koniec 2009 r. ANR trwale rozdysponowała 55% przyjętego zasobu (tj. 2 616 tys. ha), w nietrwałym rozdysponowaniu, którego przeważającą część stanowiła dzierżawa (94%) pozostawało 38% zasobu (tj. 1 792 tys. ha), a do rozdysponowania pozostało 7% (tj. 332 tys. ha).
4. Znaczna część niezagospodarowanych gruntów ANR (66% z 332 tys. ha) cechuje się małą przydatnością do produkcji rolnej. Ze względu na jakość, niekorzystne ukształtowanie lub wielkość działek zagospodarowanie tych gruntów może napotkać utrudnienia. Pozostała część niezagospodarowanego mienia będzie musiała zostać przeznaczona na inne niż rolnicze cele (zalesienie, rekreacja, itd.).

Literatura

- BAŁTOWSKI M., Przekształcenia własnościowe przedsiębiorstw państwowych w Polsce, PWN, Warszawa 2002 r.
- DZUN W., Państwowe gospodarstwa rolne w procesie przemian systemowych w Polsce, Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa Polskiej Akademii Nauk, Warszawa 2005 r.

- JAWOROWSKI J., Przekształcenia własnościowe w rolnictwie, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 1999 r.
- Materiały Konferencyjne, Przekształcenia Własnościowe w Rolnictwie – 10 lat doświadczeń, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2002 r.
- Projekt nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa.
- Raporty roczne z działalności AWRSP/ANR z lat 1992–2008, źródło: <http://www.anr.gov.pl>.
- Ustawa z dnia 19.10.1991 r., O gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dziennik Ustaw z 1991 r. Nr 107, poz. 464.
- Wielkoobszarowe gospodarstwa rolne, ich załogi i nowi gospodarze, red. Fedyszak-Radziewska B., Materiały z konferencji PAN Instytutu Rozwoju Wsi i Rolnictwa, 1998 r.

Distribution of Agricultural Property of the State Treasury in the years 1992–2009

Abstract

The article presents the situation of State Farms in the late 80's of the XX century, which was in need of quick reforms in the sector. The land resource acquired by APA was characterized in numbers. The development process of the Agricultural Property of the State Treasury in the years 1992–2009 was analyzed. The status of the resource at the end of 2009 was presented and commented on proposed legal changes related to the Agricultural Property of the State Treasury.

