

Tomasz Klusek¹

Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Grunty nierolne w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa

Non-agricultural land belonging to the Agricultural Property Agency

Synopsis: W skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oprócz gruntów rolnych wchodzi także grunty nierolne, którymi obrót Agencja Nieruchomości Rolnych monitoruje od 2004 roku. Z dostępnych danych wynika, że w ostatnich latach rośnie ich sprzedaż i przychody uzyskiwane z tego tytułu. Jest to determinowane w szczególności dwoma czynnikami. Pierwszy, to atrakcyjna oferta gruntów nierolnych pozostających do rozdysponowania, w dużej części zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast. Drugim czynnikiem są działania marketingowe i promocyjne zmierzające do intensyfikacji sprzedaży tego typu nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem oferty tzw. terenów inwestycyjnych.

Słowa kluczowe: Agencja Nieruchomości Rolnych, gospodarka gruntami, grunty nierolne

Abstract. Besides agricultural land the APA holds also non-agricultural land. Such land has been monitored by the APA since 2004. As seen from available data, the sales of non-agricultural land in recent years keeps increasing, as does the revenue on it. This is the result of several factors: Firstly, there is an attractive selection of non-agricultural land plots located within administrative borders of towns. Secondly, marketing and promotion activities are focused on sales of such type of properties, including industrial sites.

Key words: Agricultural Property Agency (APA), land economy, non-agricultural land

Wprowadzenie

Istotną część mienia publicznego stanowi mienie nieruchome, które obok reglamentacji cywilnoprawnej podlega także regulacji publicznoprawnej, zawartej w ustawach dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa, w zależności od ich przeznaczenia i sposobu wykorzystania [Wolanin 2000]. Klasycznym tego przykładem jest ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa², na mocy której utworzono Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przejęła ona z różnych tytułów ponad 4 mln ha gruntów, w tym użytki rolne, grunty leśne i zadrzewione, grunty pod wodami, nieużytki oraz inne grunty (tereny komunikacyjne, osiedlowe, użytki kopalne itp.).

Od początku funkcjonowania, na skutek kolejnych nowelizacji wspomnianej ustawy, ewolucji ulegał zakres zadań Agencji³, a zmiany polityki państwa w odniesieniu do

¹ Dr inż., e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl

² t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700

³ Agencja wykonuje również zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

rolnictwa determinowały kierunki jej działań i formy zagospodarowania przejętego przez nią mienia [Suchoń 2007]. Obecnie instytucja ta koncentruje się na przyspieszeniu tempa sprzedaży nieruchomości pozostających w jej dyspozycji, czego wyrazem jest m.in. rosnąca dynamicznie liczba organizowanych przetargów.

W artykule skoncentrowano się na zagadnieniach związanych ze sprzedażą gruntów przeznaczonych na cele nierolne. Analizie poddano wyniki sprzedaży uzyskane w latach 2004-2010 (powierzchnia, ceny transakcyjne itp.) oraz działania podejmowane na rzecz jej intensyfikacji. Wykorzystano raporty roczne, sprawozdawczość wewnętrzną i inne opracowania zawierające dane i informacje dotyczące gospodarowania nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczone na cele nierolne

Pojęcie „zasobu” jako pojęcie normatywne pojawiło się na początku transformacji ustrojowej i po raz pierwszy wprowadzone zostało w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Pessel 2008]. Na mocy tego przepisu utworzono Zespół Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym obecnie gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych.

Tabela 1. Zmiany powierzchni gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2005-2010

Table 1. Changes in the area of the land belonging to the Agricultural Property Reserve of the State Treasury over the period of 2005-2010

Stan na koniec roku	Powierzchnia gruntów, ha		
	ogółem	rolnych	innych
2005	2 799 505	2 210 535	588 970
2006	2 639 437	2 100 905	538 532
2007	2 475 684	2 009 359	466 326
2008	2 367 401	1 935 299	149 139
2009	2 233 815	1 834 085	136 904
2010	2 099 351	1 737 199	135 705

Źródło: [Sprawozdanie ... 2008, Sprawozdanie ... 2011].

Zasób powstawał przede wszystkim w latach 90. w wyniku przekazania do niego przez dotychczasowych zarządców i użytkowników nieruchomości rolnych oraz innych składników określonych w art. 1 i 2 ustawy⁴. Zdecydowana większość z 4,3 mln ha gruntów przejętych w tym okresie pochodziła z likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (80%) i Państwowego Funduszu Ziemi (13%). W następnych latach przejmowano jedynie niewielkie powierzchnie z różnych źródeł i tytułów (m.in. w związku z realizacją przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników

⁴ Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700).

oraz wykonywaniem przez Agencję przysługującego jej prawa pierwokupu i odkupu) w efekcie czego Zasób powiększył się do ponad 4,7 mln ha. Według stanu na koniec 2010 roku z powierzchni tej w dyspozycji Agencji pozostawało nadal około 2 mln ha gruntów o wartości ewidencyjnej ponad 4 mld zł [Raport... 2011]. Część tego arealu nie może być jednak z różnych przyczyn rozdysponowana. Ograniczenia dotyczą m.in. gruntów w wieczystym użytkowaniu i trwałym zarządzie, gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym oraz gruntów zarezerwowanych na cele publiczne [Nawrocki i Podgórski 2011].

Oddziały terenowe Agencji dokonują corocznie oceny przydatności do różnych celów powierzchni pozostającej do rozdysponowania. Z analizy przeprowadzonej w 2010 roku wynika, że z ponad 314 tys. ha gruntów o takim statusie, potencjalnie do wykorzystania na cele rolne kwalifikowało się ponad 209 tys. ha (66,6%). Prawie 63,8 tys. ha (20,3%) mogło być wykorzystane w inny sposób, w tym pod zalesienia, budownictwo i działalność usługową. W rezerwie pozostawało też około 41,3 tys. ha (13,1%) gruntów określanych jako „pozostałe”, dla których nie zdefiniowano szczegółowego przeznaczenia (tab. 2).

Tabela 2. Grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostające do rozdysponowania oraz szacunkowa ocena możliwości ich zagospodarowania według kierunków (stan na koniec grudnia 2010 roku)

Table 2. Land remaining for disposal out the reserve of the Agricultural Property Agency of the State Treasury and estimation of the possibilities of their utilization by the type of disposal (as of end of December 2010)

Oddział Terenowy Agencji	Powierzchnia pozostająca do rozdysponowania ogółem, ha	Możliwe kierunki zagospodarowania gruntów, ha			Pozostałe grunty
		cele rolnicze	ogółem	cele nierolnicze w tym budownictwo i działalność usługowa	
Bydgoszcz	5 838	3 431	770	310	1 637
Gdańsk	26 411	18 501	5 557	872	2 353
Gorzów	33 799	24 387	5 186	1 001	4 226
Lublin	16 759	11 835	885	65	4 039
Olsztyn	45 374	32 578	10 496	1 200	2 300
Opole	24 044	20 656	1 501	149	1 887
Poznań	18 552	13 442	2 484	1 481	2 626
Rzeszów	21 226	20 205	260	165	761
Szczecin	56 502	28 015	19 938	4 607	8 549
Warszawa	20 507	16 480	3 110	1 083	917
Wrocław	45 350	19 750	13 600	1 200	12 000
Razem	314 362	209 280	63 787	12 088	41 295

Źródło: [Raport ... 2011], obliczenia własne.

Grunty pozostające do rozdysponowania zlokalizowane są w większości na terenie oddziałów terenowych w Szczecinie, Olsztynie, Wrocławiu i Gdańsku. Sposób i tempo ich wykorzystania zależą przede wszystkim od uchwalenia przez gminy planów zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak zaznaczyć, że w znacznej części są to grunty o wielu niekorzystnych cechach, które istotnie ograniczają ich atrakcyjność inwestycyjną. W szczególności charakteryzują się one dużym rozdrobnieniem, czego wyrazem jest m.in. przeciętna powierzchnia, wynosząca w 2010 roku około 0,58 ha. W ogólnej liczbie ponad 500 tys. działek 78% mieściło się w przedziale powierzchniowym

do 0,5 ha. Największe działki (powyżej 5 ha) stanowiły zaledwie 1,5% ogółu, a ich udział w powierzchni pozostającej do rozdysponowania wyniósł odpowiednio 37,1% [Podgórski 2010].

Uwarunkowania, zasady i wyniki sprzedaży gruntów nierolnych

Agencja Nieruchomości Rolnych, wykonując w imieniu Skarbu Państwa prawo własności i inne prawa rzeczowe, gospodaruje przejętymi gruntami w różnych formach przewidzianych prawem. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku sprzedaż realizowana w trybie przetargu publicznego oraz trybie bezprzetargowym. Prowadząc proces prywatyzacji do końca 2010 roku sprzedano osobom fizycznym i prawnym 2077,7 tys. ha gruntów (43,8% powierzchni przejętej do Zasobu) [Raport... 2011]. W powierzchni tej były grunty zabudowane, grunty przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne i inne grunty o specyficznym charakterze. W latach 2004-2010 sprzedano ich ponad 18 tys. ha, co daje około 2,6% ogólnej sprzedaży zrealizowanej w tym okresie (tab. 3).

Tabela 3. Wybrane dane o sprzedaży gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2004-2010

Table 3. Selected data on the sale of land belonging to Agricultural Property Reserve of the State Treasury over the period of 2004-2010

Lata	Sprzedaż gruntów, ha		Wpływy ze sprzedaży gruntów, tys. zł	Udział wpływów ze sprzedaży gruntów we wpływach z zagospodarowania mienia, %
	ogółem	w tym grunty typowo rolne		
2004	104 532	102 281	682 336	55,4
2005	108 279	105 590	726 962	58,1
2006	107 367	105 446	971 513	66,9
2007	103 667	101 358	1 280 817	66,8
2008	78 215	75 909	1 213 774	62,8
2009	102 423	100 865	1 312 015	67,5
2010	96 506	91 329	1 569 785	74,7

Źródło: [Raporty z działalności ANR za lata 2005-2011], obliczenia własne.

W 2010 roku Agencja sprzedała ogółem 96,5 tys. ha, uzyskując z tego tytułu ponad 1,5 mld zł. Wpływy ze sprzedaży gruntów, stanowiące 74,7% wpływów z gospodarowania mieniem Zasobu, byłyby znacznie wyższe gdyby nie niska skuteczność organizowanych przetargów⁵. W latach 2007-2010 ich liczba wzrosła około dwukrotnie, podobnie jak powierzchnia gruntów wystawionych do sprzedaży⁶. Plany na kolejne lata zakładały dalszy systematyczny wzrost podaży. Było to uwarunkowane m.in. odblokowaniem, w związku

⁵ Skuteczność przetargów mierzona udziałem przetargów rozstrzygniętych do przeprowadzonych wynosiła w 2010 roku 19,2%, wobec 20,3% w 2009 roku i 30% w 2008 roku [Rynek ziemi rolnej 2011].

⁶ Agencja przeprowadziła w 2010 roku 88 tys. przetargów (46 tys. w 2007 roku) oferując do sprzedaży 175 tys. ha (82 tys. ha w 2007 roku).

z decyzją premiera, części gruntów objętych tzw. roszczeniami repriwatyzyacyjnymi⁷. Innym istotnym czynnikiem są zmiany zasad dzierżawy, ograniczanej obecnie do sytuacji, w których zbycie z określonych przyczyn nie jest możliwe [Biuletyn... 2011a].

Corocznie część sprzedanej powierzchni stanowią grunty przeznaczone na cele nie związane z prowadzeniem działalności rolniczej. Sprzedaż tego typu nieruchomości prowadzona jest w trybie przetargów nieograniczonych (licytacyjnych) organizowanych przez oddziały i filie Agencji na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i przepisach wykonawczych. Co do zasady cena sprzedaży ustalona w przetargu płatna jest w całości gotówką przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Istnieje jednak możliwość jej rozłożenia na raty w kolejnym przetargu, jeżeli przetarg poprzedzający nie został rozstrzygnięty. Płatność może być wówczas dokonana w oprocentowanych rocznych ratach, wyrażonych w mierniku pieniężnym, przy czym wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 50%, a okres spłaty całej należności dłuższy niż 5 lat. Pozytywne rozpatrzenie wniosku o rozłożenie płatności ma miejsce w sytuacji, gdy w ogłoszeniu przetargu przewidziano taką możliwość i jest uzależnione od spełnienia przez wnioskodawcę warunków w postaci braku wymagalnych lub prolongowanych zobowiązań finansowych wobec Agencji oraz przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży. Istotne znaczenie ma również fakt jego wywiązywania się z innych niż finansowe zobowiązań wynikających z umów zawartych z Agencją [Biuletyn... 2011b].

Tabela 4. Podstawowe dane dotyczące sprzedaży gruntów nierolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2004-2009

Table 4. Basic data on non-agricultural land sales out of the APA over the period of 2004-2009

Lata	Sprzedaż gruntów, ha	Wartość transakcji, zł		Średnia cena gruntów, zł za 1 ha
		ogółem	w tym za grunty	
2004	946	57 451 215	44 286 939	46 804
2005	999	91 596 612	82 978 242	83 091
2006	919	107 542 582	97 139 225	105 685
2007	1 353	211 928 221	193 922 724	143 337
2008	1 644	268 052 051	251 382 276	152 888
2009	1 293	183 435 322	164 168 152	162 573

Źródło: opracowanie na podstawie danych udostępnionych przez Zespół Gospodarowania Zasobem ANR – Sekcja Analiz i Prognoz.

Agencja od wielu lat sprzedaje grunty nierolne, jednak monitoring transakcji tego typu prowadzony jest dopiero od 2004 roku. Z dostępnych danych wynika, że ich sprzedaż w latach 2004-2006 nie przekraczała 1000 ha w ujęciu rocznym (tab. 4). W 2010 roku sprzedano 1586 ha gruntów nierolnych, co w porównaniu z 2009 rokiem oznacza wzrost o 23%. Najlepszy wynik odnotowały oddziały terenowe w Rzeszowie, Olsztynie, Wrocławiu i Gdańsku (tab. 5). Ponad 90% nabywców stanowiły osoby fizyczne, co jest zjawiskiem typowym również dla lat wcześniejszych.

⁷ W odniesieniu do powierzchni 50 tys. ha procedurę przygotowania do sprzedaży uruchomiono już w 2010 roku [Rolnik Dzierżawca 2011].

Analizowany 2010 rok był rekordowy pod względem przychodów związanych ze sprzedażą gruntów nierolnych. Uzyskany wynik na poziomie 276,6 mln zł, o ponad 25 mln zł wyższy w porównaniu z najlepszym dotychczas 2008 rokiem, był w szczególności efektem wzrostu cen uzyskiwanych w transakcjach realizowanych przez Agencję. W latach 2004-2009 wzrosły one ponad trzykrotnie, a w 2010 roku odnotowano dalszy 23,4% wzrost. Na uwagę zasługuje przy tym fakt, że średnia cena 1 ha po raz pierwszy przekroczyła 200 tys. zł. Dla porównania średnia cena państwowych gruntów rolnych w 2010 roku ukształtowała się na poziomie 15 125 zł za ha i w relacji do 2009 roku była wyższa zaledwie o 1,3% (tab. 6).

Tabela 5. Dane o sprzedaży gruntów nierolnych w układzie organizacyjnym Agencji Nieruchomości Rolnych w roku 2010

Table 5. Sales of non-agricultural land by regional offices of the APA (2010)

Oddział Terenowy/Filia Agencji	Sprzedaż gruntów, ha	Wartość transakcji, zł		Średnia cena gruntów, zł za 1 ha
		ogółem	w tym za grunty	
Bydgoszcz	29	6 583 260	6 189 385	216 942
Gdańsk	156	8 565 286	8 414 853	142 920
Gorzów	57	7 426 315	7 426 315	189 115
filia Zielona Góra	30	3 629 090	3 161 974	106 123
Lublin	57	909 280	601 136	32 694
Olsztyn	251	23 948 644	22 866 740	94 245
filia Suwałki	84	11 714 199	11 312 699	135 452
Opole	126	28 594 820	28 594 820	268 964
Poznań	132	48 480 971	45 249 547	343 207
filia Piła	15	979 770	861 547	59 051
Rzeszów	253	18 710 404	18 322 607	72 529
Szczecin	36	6 322 508	5 843 579	224 270
filia Koszalin	65	3 379 780	3 073 571	47 178
Warszawa	119	53 225 126	53 159 056	457 064
filia Łódź	20	13 309 250	13 096 000	650 048
Wrocław	156	51 177 456	48 473 553	334 601
Razem	1 586	286 956 160	276 647 381	200 628

Źródło: jak w tabeli 4.

Największy procentowy wzrost cen gruntów nierolnych miał miejsce po 2004 roku, co można wiązać z faktem zwolnienia cudzoziemców, będących obywatelami i przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z obowiązku uzyskania zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na zakup tego typu nieruchomości. Daje to możliwość realizacji wielu inwestycji, istotnych z punktu widzenia rejonów ich lokalizacji. Szczególne znaczenie mają w tym przypadku inwestycje realizowane w oparciu o grunty będące w dyspozycji Agencji, z której oferty skorzystały

m.in. duże międzynarodowe koncerny, takie jak: Opel, Toyota, Sharp, LG, Michelin, Electrolux, Isuzu, Auchan, IKEA czy Viessmann⁸.

Tabela 6. Średnie ceny gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2004-2010

Table 6. Average price of the land belonging to the Agricultural Property Reserve of the State Treasury over the period of 2004-2010

Lata	Grunty typowo rolne		Grunty nierolne	
	zł/ha	zmiana r/r [%]	zł/ha	zmiana r/r [%]
2004	4 682	-	46 804	-
2005	5 607	119,7	83 091	177,5
2006	7 374	131,5	105 685	127,2
2007	9 773	132,5	143 337	135,6
2008	12 540	128,3	152 888	106,7
2009	14 932	119,1	162 573	106,3
2010	15 125	101,3	200 628	123,4

Źródło: [Raporty z działalności ANR za lata 2005-2011], obliczenia własne.

Wzrost przychodów ze sprzedaży gruntów nierolnych daje możliwość zwiększenia puli środków przekazywanych do budżetu państwa, co jest istotne z punktu widzenia rosnących z roku na rok zobowiązań finansowych Agencji. Zgodnie z art. 20 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odprowadza ona do budżetu państwa kwotę, wynikającą z różnicy między wpływami uzyskanymi z gospodarowania mieniem Zasobu w danym roku obrotowym, a środkami wydatkowanymi na realizację ustawowych zadań. W czerwcu 2010 roku dokonano z tego tytułu wpłaty w wysokości 705,5 mln zł wynikającej z różnicy wpływów i wydatków w 2009 roku [Biuletyn... 2010].

Na 2011 rok, zgodnie z planem finansowym, zobowiązania Agencji wobec budżetu państwa określono na ok. 2,5 mld zł. Plan zakładał poddanie procedurom ok. 300 tys. ha, przy czym bezpośrednio do sprzedaży miało być wystawione ok. 5,7 tys. ha gruntów nierolnych o szacunkowej wartości 1,5 mld zł. Z powierzchni tej sprzedano ok. 1250 ha, uzyskując średnią cenę ponad 213 tys. zł za ha i przychody na poziomie prawie 245,5 mln zł [Rolnik Dzierżawca 2012].

Działania Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz intensyfikacji sprzedaży gruntów atrakcyjnych inwestycyjnie

Jak wcześniej zauważono, w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa poza gruntami przeznaczonymi do prowadzenia działalności rolniczej, znajdują się również grunty, które mogą być wykorzystane na potrzeby realizacji różnego rodzaju inwestycji. Do atrakcyjnych inwestycyjnie zaliczane są w szczególności grunty przeznaczone pod budownictwo, grunty z pokładami użytecznych kopalin oraz grunty nadające się pod budowę elektrowni wiatrowych [Nawrocki 2010]. Jak podkreślają różne źródła, Agencja Nieruchomości Rolnych dysponuje największym i najatrakcyjniejszym pakietem gruntów

⁸ [Tryb dostępu:] www.anr.gov.pl/pl/article/174878 [Data odczytu: wrzesień 2010].

inwestycyjnych w Polsce. Należy jednak zaznaczyć, że powierzchnia, która może być przygotowana do sprzedaży w najbliższej perspektywie czasowej, objęta zapisami istniejących opracowań planistycznych, szacowana jest na około 40 tys. ha⁹.

W 2010 roku Agencja przeznaczyła do sprzedaży ponad 4,5 tys. ha o szacunkowej wartości ok. 1 mld zł¹⁰. O atrakcyjności przedstawionej oferty świadczą w szczególności dwa czynniki: lokalizacja w granicach administracyjnych dużych miast i ośrodków przemysłowych (Warszawa, Wrocław, Poznań, Katowice, Opole, Szczecin) oraz bliskość istniejących lub nowo powstających węzłów komunikacyjnych.

Ostatnie lata funkcjonowania Agencji Nieruchomości Rolnych, to okres podporządkowany przyspieszeniu procesu prywatyzacji majątku Zasobu, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów rolnych, obiektów zabytkowych i gruntów inwestycyjnych. Wprowadzono szereg uregulowań wewnętrznych ukierunkowanych na likwidację dotychczasowych ograniczeń, usprawnienie procedur i ich dostosowanie do aktualnych warunków rynkowych. Dokonano też zmian organizacyjnych, mających na celu wzmocnienie służb zaangażowanych w sprzedaż nieruchomości [Biuletyn 2011a]. Przykładem tego typu działań jest wyodrębnienie Sekcji Nieruchomości Inwestycyjnych w Zespole Gospodarowania Zasobem, zajmującej się w szczególności koordynacją działań związanych z identyfikacją gruntów, które są lub mogą być przeznaczone na cele nierolne.

W ramach intensyfikacji działań promocyjnych powołano Sekcję ds. Kontaktów Zewnętrznych i Promocji, wykonującą m.in. zadania związane z tworzeniem i rozpowszechnianiem w kraju i za granicą oferty nieruchomości inwestycyjnych. W działania tego typu wpisuje się również nawiązanie współpracy z różnymi podmiotami krajowymi i zagranicznymi. Chodzi tu w szczególności o Wydziały Promocji, Handlu i Inwestycji Ambasad RP w różnych krajach, Zagraniczne Placówki Dyplomatyczne akredytowane w Polsce, Zagraniczne Izby Handlowe oraz firmy doradcze, brokerskie i developerskie [Raport 2011].

Analizując działania podejmowane przez ANR w ostatnich latach należy również zwrócić uwagę na zawarte w 2009 roku z Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ) porozumienie o współpracy, której celem jest m.in. intensyfikacja prac związanych z tworzeniem Krajowego Zasobu Nieruchomości Inwestycyjnych (KZNI). Zasób ten stanowi część prowadzonej przez PAIiIZ bazy nieruchomości inwestycyjnych obejmującej działki o powierzchni powyżej 50 ha, które spełniają kryterium atrakcyjnej lokalizacji i z założenia nie są obciążone np. roszczeniami byłych właścicieli czy wieloletnimi umowami dzierżawy. Oferty trafiają do bazy bezpośrednio z gmin, od partnerów w regionie Centrów Obsługi Inwestora i dzięki współpracy z ANR, która udostępnia informacje o swoich zasobach. Corocznie przeprowadzane są audyty wybranych terenów inwestycyjnych, a przygotowane w ich wyniku materiały wykorzystuje się do celów promocyjnych. Najwięcej terenów inwestycyjnych z listy KZNI zlokalizowanych jest w województwach: zachodniopomorskim, dolnośląskim, opolskim i wielkopolskim, a najwięcej terenów będących w dyspozycji ANR kolejno w zachodniopomorskim, dolnośląskim, opolskim i kujawsko-pomorskim¹¹.

⁹ Szacunkowa powierzchnia gruntów przeznaczonych już w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin np. pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, sport i rekreację oraz usługi.

¹⁰ Taką ofertę zaprezentowano na największych w Europie Międzynarodowych Targach Nieruchomości Inwestycyjnych Expo Real w Monachium, w których Agencja Nieruchomości Rolnych uczestniczy od 2009 roku.

¹¹ Na podstawie informacji uzyskanej z Departamentu Rozwoju Regionalnego PAIiIZ.

Podsumowanie i wnioski

Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa określiła przedmiot i cel utworzenia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, wobec którego prawo własności i inne prawa rzeczowe przysługujące właścicielowi wykonuje obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych. Prowadząc proces prywatyzacji do końca 2010 roku sprzedała ona 2077,7 tys. ha gruntów, w tym 1995,8 tys. ha tzw. gruntów typowo rolnych. Pozostałą część stanowiły grunty zabudowane, grunty przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne oraz inne grunty o specyficznym charakterze.

Ceny uzyskiwane za grunty nierolne, nawet gdy formalny ich status w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest zmieniony, są wielokrotnie wyższe od cen państwowych gruntów rolnych. W efekcie w 2010 roku przy ok. 1,6% udziale w sprzedawanej powierzchni, ich sprzedaż wygenerowała ok. 17,6% wpływów ze sprzedaży gruntów ogółem. Rosnące przychody ze sprzedaży gruntów nierolnych sprzyjają realizacji rosnących z roku na rok zobowiązań finansowych Agencji wobec budżetu państwa. Tylko w 2010 roku uzyskała ona z tego tytułu około 276,6 mln zł, a łącznie w latach 2004-2010 ponad 1,1 mld zł.

Od 2009 roku Agencja Nieruchomości Rolnych rozpoczęła intensywne działania promocyjne i marketingowe, mające na celu intensyfikację sprzedaży gruntów atrakcyjnych inwestycyjnie. Wśród podjętych działań na uwagę zasługuje w szczególności podjęcie współpracy z Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych związanej z tworzeniem oferty terenów inwestycyjnych, które mogą być wykorzystane pod inwestycje przemysłowe. Dotychczas na gruntach będących w dyspozycji ANR zainwestowały m.in. takie koncerny jak General Motors, Viessmann czy Ikea. Istotną była w tym przypadku atrakcyjna lokalizacja, związana z bliskością dużych miast i ośrodków przemysłowych oraz istniejących lub planowanych węzłów komunikacyjnych. Jednak nie bez znaczenia są też inne czynniki, w tym m.in. likwidacja w 2004 roku ograniczeń w nabywaniu nieruchomości nierolnych przez obywateli i przedsiębiorców z państw członkowskich EOG.

Poszczególne państwa członkowskie Unii Europejskiej mają różne doświadczenia związane z prywatyzacją mienia rolnego Skarbu Państwa. Bliskie polskim realiom w tym zakresie są Niemcy, które w latach dziewięćdziesiątych rozpoczęły prywatyzację ponad 4 mln ha państwowych gruntów rolnych i lasów zlokalizowanych na terenie byłej NRD. Nieruchomości te od 1992 roku prywatyzuje Spółka Skarbu Państwa ds. Wyceny i Zarządu Gruntami (BVVG), która do końca 2010 roku sprzedała ogółem 1225 tys. ha, w tym 57 tys. ha gruntów inwestycyjnych.

Konieczność przeznaczania coraz większych powierzchni na potrzeby realizacji różnego rodzaju inwestycji wymusza potrzebę rozwiązywania wielu problemów związanych z planowaniem przestrzennym. Jest to istotne w szczególności w przypadku krajów dysponujących ograniczonymi zasobami państwowych gruntów, które mogą mieć strategiczne znaczenie. Dobrym przykładem jest tu Holandia, gdzie w 2010 roku na skutek zmiany dotychczasowej polityki sprzedaży państwowych gruntów rolnych wydzielono areał 15 tys. ha z myślą o jego przyszłym wykorzystaniu na cele nierolne.

Literatura

- Biuletyn Informacyjny nr 9. MRiRW i ARiMR, Warszawa 2010, s. 16.
- Biuletyn Informacyjny nr 3-4. MRiRW i ARiMR, Warszawa 2011, s. 23-24.
- Biuletyn Informacyjny nr 9. MRiRW i ARiMR, Warszawa 2011, s. 19-20.
- Nawrocki T. [2010]: Działalność Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców wsi. *Problemy Inżynierii Rolniczej* nr 2, s. 5-12.
- Nawrocki T., Podgórski B. [2011]: Zarządzanie państwowymi i niepaństwowymi gruntami rolnymi w Polsce i wybranych krajach UE. *Wież i rolnictwo* nr 3 (152), s. 212-224.
- Pessel R. [2008]: Nieruchomości Skarbu Państwa. LexisNexis, Warszawa.
- Podgórski B. [2010]: Zagospodarowanie nieruchomości ZWRSP i wybrane czynniki ograniczające rozdysponowanie mienia. *Roczniki Nauk Rolniczych* seria G, t. 97, z. 4, s. 183-192.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2004. ANR, Warszawa 2005.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2005. ANR, Warszawa 2006.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2006. ANR, Warszawa 2007.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2007. ANR, Warszawa 2008.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2008. ANR, Warszawa 2009.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2009. ANR, Warszawa 2010.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w roku 2010. ANR, Warszawa 2011.
- Rolnik Dzierżawca nr 8 (173), sierpień 2011, s. 14-16.
- Rolnik Dzierżawca nr 5 (182), maj 2012, s. 22-23.
- Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy. IERiGŻ, Warszawa 2011.
- Sprawozdanie o stanie mienia Skarbu Państwa na dzień 31 grudnia 2007 roku. Ministerstwo Skarbu Państwa, Warszawa 2008.
- Sprawozdanie o stanie mienia Skarbu Państwa na dzień 31 grudnia 2010 roku. Ministerstwo Skarbu Państwa, Warszawa 2011.
- Suchoń A. [2007]: Agencja Nieruchomości Rolnych po 15 latach działalności. *Roczniki Naukowe SERiA* tom IX, zeszyt 1, s. 476-480.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700).
- Wolanin M. [2000]: Zasoby nieruchomości publicznych – cz. 1. *Nieruchomości CH Beck* nr 9 (www.nieruchomosci.beck.pl).