

**Jarosław Mioduszewski**

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

## **DETERMINANTY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO-MAZURSKIM**

### *DETERMINANTS OF MANAGEMENT OF AGRICULTURAL PROPERTIES OWNED BY THE STATE TREASURY IN WARMIA AND MASURIA PROVINCE*

**Słowa kluczowe: zagospodarowanie, dzierżawa, sprzedaż, nieruchomości rolne Skarbu Państwa**

*Key words: management, lease, sales, agricultural property of the State Treasury*

**Abstrakt.** Celem badań była identyfikacja czynników warunkujących zagospodarowanie nieruchomościami rolnych Skarbu Państwa w województwie warmińsko-mazurskim. W wyniku trwającego 24 lata procesu gospodarowania nieruchomościami rolnymi z przejętych 807 tys. ha do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w województwie warmińsko-mazurskim rozdysponowano w sposób trwały 80,3% gruntów (głównie sprzedaż). W dalszym ciągu duże znaczenie ma dzierżawa gruntów, w której znajduje się 120,1 tys. ha (14,9%). W analizie i ocenie procesu zagospodarowania wykorzystano dane z raportów działalności Agencji Nieruchomości Rolnych oddziału terenowego w Olsztynie oraz wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród osób prowadzących gospodarstwa rolne na bazie dzierżawionych lub nabytych nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Wyniki badań ankietowych wskazują, że największe znaczenie w zagospodarowaniu nieruchomości rolnych miały czynniki wpływające na opłacalność produkcji rolniczej kształtowane m.in. przez ceny na środki produkcji, koszty produkcji rolniczej, popyt na produkty wytwarzane w gospodarstwie i niestabilne ceny skupu produktów rolnych. Istotny wpływ na prowadzenie gospodarstwa mają także czynniki zasobowe wynikające z posiadania odpowiedniego parku maszynowego, kapitałów własnych na rozwój oraz jakości posiadanych/dzierżawionych gruntów.

### **Wstęp**

Ziemia rolnicza jako dobro szczególne różniące się od innych środków do produkcji rolnej stanowi jeden z głównych obszarów zainteresowania państwa i polityki rolnej odnośnie jej obrotu, sposobu gospodarowania i użytkowania oraz kształtowania struktury agrarnej. Z procesem przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa realizowanym już prawie ćwierć wieku wiązano nadzieję na poprawę struktury agrarnej. Położenie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w Polsce było przestrzenią zróżnicowaną, a większość z nich znajdowała się głównie w części północnej i północno-zachodniej w państwowych gospodarstwach rolnych (PGR) [Dzun 2015, Mioduszewski, Niedzielski 2012, Marks-Bielska 2012a,b].

Proces przekształceń własnościowych w rolnictwie zapoczątkowały zmiany polityczno-gospodarcze w połowie 1989 roku, ujawniając potrzebę zmian w systemie gospodarczym i prawnym PGR-ów. Wprowadzenie m.in. wolnych cen, realnego oprocentowania kredytów i likwidacji dotacji państwowych spowodowało pogorszenie się sytuacji ekonomicznej PGR-ów, która stała się jedną z głównych przesłanek odnośnie prywatyzacji własności lub zarządzania mieniem państwowym sektorze rolnictwa [Jaworowski 1999, s. 48-53]. Obecnie realizuje go Agencja Nieruchomości Rolnych – ANR (dawniej Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa – AWRSP), która przejęła w skali kraju ponad 4,7 mln ha, z tego około 17,9% (807,6 tys. ha) stanowiły grunty położone w województwie warmińsko-mazurskim, które zostały przygotowane i zaoferowane do zagospodarowania. Zgodnie z przyjętymi założeniami polityki państwa dominującą formą organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej miały pozostać głównie gospodarstwa rodzinne [Dzun 2015, Mioduszewski, Niedzielski 2012, 2014].

Na procesy przekształceń własnościowych nakładają się problemy mające wpływ na efektywność prowadzonej działalności w gospodarstwach rolnych. Jednym z istotnych problemów jest kształtowanie się sprzecznych tendencji związanych z zakresem użytkowania gruntów rolnych. Znaczna część ziemi rolniczej, szczególnie tej w użytkowaniu mniejszych podmiotów gospodarujących w niekorzystnych warunkach, ulega systematycznemu wyłączeniu z produkcji. Natomiast w części towarowych gospodarstw rolnych notuje się wzrost poziomu intensywności gospodarowania, który w konsekwencji powoduje wzrost produktywności i produktywności. Z procesami deproduktywizacji i intensyfikacji związane jest zjawisko dezagraryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej mające zróżnicowany charakter w odniesieniu zarówno do sfery produkcyjnej, ekonomicznej, ekologicznej jak i społeczno-kulturowej [Dzun, Musiał 2013]. Jak wskazuje Leopold [1993], związane są z nimi zjawiska rynkowe jak też oferta w dziedzinie organizacji i techniki produkcji rolniczej, które będą zachęcały do koncentracji ziemi i produkcji i zmniejszenie poziomu zatrudnienia.

### **Materiał i metodyka badań**

Celem badań była identyfikacja czynników warunkujących zagospodarowanie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w województwie warmińsko-mazurskim. Przedmiot i zakres zrealizowanych badań obejmował czynniki warunkujące zagospodarowanie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Procesy związane z zagospodarowaniem analizowano i oceniano z punktu widzenia dysponenta zasobu, ale także i nabywcy lub dzierżawcy. W tym zakresie odniesiono się do zmian regulacji formalno-prawnych, które miały wpływ na kierunki, zakres i dynamikę zmian w zagospodarowaniu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP).

W analizie i ocenie czynników warunkujących proces dokonujących się zmian wykorzystano: dane z roczników statystycznych i z raportu z działalności ANR w 2014 rok, a także informacje o działalności Oddziału Terenowego ANR w Olsztynie w okresie od 18 marca 1992 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz wyniki badań ankietowych zrealizowanych wśród 192 respondentów, tj. dzierżawców i nabywców nieruchomości rolnych z ZWRSP znajdujących się na terenie województwa warmińsko-mazurskiego<sup>1</sup>. Ogółem badane gospodarstwa obejmowały obszar 20,4 tys. ha, z tego użytki rolne stanowiły 90,5%. Największy udział w strukturze użytkowania miały grunty pochodzące z ZWRSP (60,3%), z których około połowa była dzierżawiona, a 9,0% stanowiły grunty pochodzące od prywatnych właścicieli, z tego 1/3 była użytkowana na podstawie zawartych umów dzierżawy, użyczone nieodpłatnie (0,3%). W analizie i ocenie wyników badań zastosowano podział (grupowanie) danych według grup obszarowych i ogółem. Największą grupę stanowiły gospodarstwa o powierzchni do 50 ha (34,9%), następnie te o powierzchni od 51 do 100 ha (33,9%) i od 101 do 300 ha (24,5%). Gospodarstwa rolne o powierzchni od 301 ha do 500 ha stanowiły 4,7%, a najmniejszą badaną grupą stanowiły gospodarstwa powyżej 500 ha (2,1%).

### **Wyniki badań**

Proces przekształceń własnościowych w rolnictwie został uruchomiony na mocy *Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r.* [Dz.U. z 2012, poz. 1187, tekst jedn.]. Do realizacji powołano AWRSP, której powierzono wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości rolnych będących własnością państwa. Jej następcą prawnym jest ANR. Realizując swoje zadania ANR została zobowiązana do uwzględniania regulacji zawartych w *Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia*

<sup>1</sup> Z kwestionariuszem ankietowym zwrócono się do 288 dzierżawców i nabywców nieruchomości rolnych za pośrednictwem pracowników Sekcji Powiatowych Zespołów Doradztwa Rolniczego Warmińsko-Mazurskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Olsztynie, którzy mają bezpośredni kontakt z rolnikami, wykonują powierzone zadania doradztwa dla rolników z terenu województwa warmińsko-mazurskiego oraz drogą pocztową lub przekazano bezpośrednio dzierżawcom i nabywcom nieruchomości rolnych Skarbu Państwa z terenu działania Oddziału Terenowego ANR w Olsztynie. Ogółem zwrócono 201 kwestionariuszy (69,8%) z których kompletnie i poprawnie wypełniono 192 kwestionariusze ankietowe (69,1%).

2003 r. [Dz.U. 03.64.592]. Zgodnie z zapisami art. 1 tej ustawy określono zasady kształtowania ustroju rolnego państwa, które mają służyć poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz prowadzeniu działalności rolniczej przez osoby mające odpowiednie kwalifikacje. Istotne znaczenie co do sposobu zagospodarowania, miały zapisy zawarte art. 24. pkt 1. *Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* [Dz.U. z 2011 r. nr 233, poz. 1382]. Zgodnie z jej zapisami pierwszeństwo w zagospodarowaniu przyznano sprzedaży w całości lub części nieruchomości rolnych będących w ZWRSP. Zapis w tym artykule został zmieniony *Ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*<sup>2</sup> [Dz.U. z 2015, poz. 1433], przyznając pierwszeństwo dzierżawie i sprzedaży nieruchomości rolnych służących powiększeniu gospodarstw rodzinnych<sup>3</sup>. Na mocy wprowadzonych regulacji od początku 2016 roku będą miały zastosowanie istotne ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, do których nadzorowania zobowiązano ANR.

Konsekwencją w sposobie gospodarowania zasobem były również zmiany dotyczące zasad dzierżawy. Zgodnie z postanowieniami tej ustawy do umów dzierżawy zawartych przed nowelizacją ustawy wprowadzono dodatkowe postanowienia, w myśl których ANR w terminie 6 miesięcy przedstawić miała dzierżawcom w formie pisemnej propozycję dotyczącą wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. W terminie 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia dzierżawca miał podjąć decyzję i złożyć stosowne oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian umowy lub o ich odrzuceniu (przy czym brak oświadczenia miał być traktowany jako odrzucenie zaproponowanych zmian przez dzierżawcę). W przypadku odrzucenia dzierżawca tracił prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. Postanowienia te nie miały zastosowania w sytuacji, gdy umowę dzierżawy zawarto przed dniem wejścia w życie ustawy z 16 września 2011 roku, a łączna powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych z ZWRSP po dokonaniu wyłączenia nie przekraczała 300 ha.

Istotne znaczenie w procesie zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa miało *Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. określające warunki rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokość oprocentowania rozłożonej na raty należności* [Dz.U. z 2012, poz. 208], dające preferencje w szczególności nabywcom nieruchomości rolnych tworzących lub powiększających gospodarstwo rodzinne. Na przyspieszenie podjęcia decyzji o nabyciu już dzierżawionych nieruchomości rolnych Skarbu Państwa wpływ miały obawy rolników wynikające z perspektywy kończącego się 12-letniego okresu przejściowego ograniczającego zakup nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców (art. 8. *Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców* [Dz.U. z 2004 r. nr 167, poz. 1758, z późn. zm.]).

W wyniku prowadzonej działalności do końca 2014 roku Oddział Terenowy ANR w Olsztynie przejął do ZWRSP ogółem 934,8 tys. ha, z czego 79,4% stanowiły grunty PGR-ów. Ponad 807,6 tys. ha gruntów (86,4%) położonych było na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego, a na ich zagospodarowanie ogłoszono 114 817 przetargów, z których 109 530 (95,4%) się odbyło, a 52,5% zostało rozstrzygniętych. W ofercie przetargowej z terenu województwa warmińsko-mazurskiego znalazło się około 2,15 mln ha, z tego 1,49 mln ha do dzierżawy, co wskazuje na trudności w zagospodarowaniu ZWRSP i konieczność ich kilkukrotnego oferowania do zagospodarowania. Według stanu na koniec 2014 roku, z terenu województwa warmińsko-mazurskiego trwale rozdysponowano ponad 80,3% (648 3 tys. ha), z tego większość stanowiły grunty sprzedane (488,3 tys. ha). Pozostałe grunty zagospodarowano w inny sposób, głównie przez nieodpłatne przekazanie podmiotom uprawnionym (159,3 tys. ha). Nadal w ZWRSP oddziału w Olsztynie z terenu województwa warmińsko-mazurskiego pozostaje około 1/5 przejętych gruntów (159,4 tys. ha), z tego w dzierżawie 131,4 tys. ha (14,9%), a około 27,3 tys. ha oczekuje na zagospodarowanie [*Informacje o działalności... 2015*]. Jak wskazuje Sadowski i Mioduszewski [2015], wpływ

<sup>2</sup> Zapisy tej ustawy będą obowiązywać od 1 stycznia 2016 roku.

<sup>3</sup> Gospodarstwo rodzinne określone w art. 5 ust. 1. *Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* [Dz.U. nr 64, poz. 592, z późn. zm.]

na kształtowanie poziomu i udziału dzierżawy, nabycia gruntów rolnych w strukturze zagospodarowania miały m.in. relacje ceny gruntów do wartości czynszu dzierżawnego. W latach, gdy relacja ceny gruntów do czynszu dzierżawnego była relatywnie niska notowano większe zainteresowanie ich nabyciem. W analizowanym okresie można zaobserwować systematyczny wzrost poziomu czynszu dzierżawnych (od 1,3 dt/ha pszenicy w 1992 roku do 9,1 dt/ha w 2014 roku) i cen sprzedaży gruntów (od 0,7 tys. zł/ha w 1992 roku do 20,8 tys. zł/ha w 2014 roku). Natomiast w ujęciu wartościowym poziom osiąganego czynszu dzierżawnego wzrósł około 32-krotnie, a cena nabycia niespełna 30-krotnie. Od 2016 roku na sposób zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa zasadniczy wpływ będą miały wprowadzone zmiany *Ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* [Dz.U. z 2015, poz. 1433]. Zgodnie z jej zapisami dzierżawa nieruchomości rolnych może stać się równorzędną i trwałą formą zagospodarowania służącą powiększeniu gospodarstw rodzinnych i wykorzystywaną w obrocie gruntami rolnymi.

Zgodnie z regulacjami ustaw o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi oraz o kształtowaniu ustroju rolnego ANR miała uprawnienia i wskazania do ingerowania w umowy dzierżawy i dokonywania wyłączeń z przedmiotu dzierżawy. Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród dzierżawców i nabywców gruntów z ZWRSP wskazują, że zmiany obszaru dzierżawionych nieruchomości rolnych występowały z inicjatywy każdej ze stron umowy. Motywy rozwiązania umowy miały różne przyczyny. Najczęściej rozwiązywano umowy dzierżawy na wniosek dzierżawcy, który dotyczył wykupu dzierżawionych gruntów w ramach pierwszeństwa nabycia przez obecnego dzierżawcę (4,2% wskazań). Agencja tylko w uzasadnionych przypadkach wprowadzała zmiany rozwiązując umowy dzierżawy (częściowo), tj. w co dziewiętnastym badanym gospodarstwie głównie w celu przekazania na cele infrastrukturalne (2,6%), sprzedaży dzierżawionych gruntów innemu kontrahentowi (1,6%), dzierżawy innym rolnikom (1,0%) lub ze względu na niedotrzymanie warunków umowy przez dzierżawcę (0,5%). Wyłączenia z dzierżawy (za wyjątkiem wykupu w ramach pierwszeństwa nabycia) występowały głównie w gospodarstwach dzierżawiących grunty o powierzchni powyżej 100 ha.

Ważnym czynnikiem warunkującym postrzeganie efektywności gospodarowania na dzierżawionych/nabytych nieruchomościach rolnych jest ocena stanu rozwoju gospodarstwa. Ponad połowa respondentów swoje gospodarstwa zaliczyła do rozwijających (53,6%) lub o ustalonej pozycji rynkowej (40,1%). Tylko nieliczni uznali (4 respondenci), że ich gospodarstwa są w fazie początkującej. Były to głównie gospodarstwa o mniejszym obszarze (do 50 ha). Na zmniejszanie rozmiarów produkcji w gospodarstwie rolnym wskazało 7 respondentów (3,6%), a jeden zamierzał zlikwidować działalność. Niezależnie od możliwości rozwojowych, każdy rolnik dąży do maksymalizacji dochodów uzyskiwanych z prowadzenia gospodarstwa rolnego. Poziom tych dochodów według opinii ankietowanych osób najczęściej był określany jako przeciętny (72,9%) lub niski (16,1%). Na wysoki poziom dochodów wskazało co czternasty respondent (7,3%), głównie z gospodarstw o powierzchni od 101 do 300 ha. Wśród badanych osób co piąty respondent określił, że uzyskuje dochody niskie (16,1%) lub bardzo niskie (3,6%), głównie z gospodarstw rolnych o mniejszej powierzchni, tj. do 50 ha. Odzwierciedleniem ocen respondentów odnośnie poziomu uzyskiwanych dochodów może być poziom i struktura produkcji towarowej. Produkcję towarową prowadzono praktycznie we wszystkich badanych gospodarstwach. W strukturze produkcji towarowej dominowała roślinna (54,9%), którą prowadziło 82,8% gospodarstw. Jej udział zwiększał się wraz ze wzrostem powierzchni gospodarstwa, np. udział w produkcji towarowej roślinnej w gospodarstwach powyżej 100 ha stanowił ponad 2/3. Produkcję zwierzęcą prowadziło ponad 2/3 badanych osób (132 gospodarstwa), a przetwórstwo rolno-spożywcze tylko jedno gospodarstwo, co stanowiło 0,5%. Oceny respondentów mogą wskazywać, że większe i pewniejsze dochody uzyskują gospodarstwa rolne o obszarze powyżej 100 ha, w których dominowała roślinna produkcja towarowa.

Na zainteresowanie zagospodarowaniem nieruchomości rolnych Skarbu Państwa wpływ miało objęcie gospodarstw rolnych systemem wsparcia w ramach wspólnej polityki rolnej (WPR) po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej (UE). Wszyscy respondenci wskazali, że uzyskiwane dotacje (dopłaty) stanowiły istotne wsparcie dla funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa. W ocenie

Tabela 1. Czynniki wpływające na rozwój i prowadzenie gospodarstwa  
 Table 1. Factors affecting the development and operation of a farm

Wyszczególnienie/Specification	Ogółem/ Total n = 192	Grupy obszarowe/Area groups [ha]				
		do/to 50	51-100	101-300	301-500	powyżej/ above 500
Średnia ocena/Average mark*						
Ceny na środki produkcji/Prices of production resources	4,56	4,63	4,57	4,49	4,67	4,00
Niestabilne ceny skupu/Unstable prices of purchase	4,52	4,45	4,60	4,43	4,78	5,00
Popyt na produkty wytwarzane w gospodarstwie/Demand on products of the farm	4,51	4,48	4,65	4,45	4,11	4,25
Koszty produkcji rolniczej/Farm production costs	4,48	4,48	4,57	4,34	4,44	5,00
Park maszynowy/Machine park	4,43	4,37	4,49	4,34	4,78	4,50
Kapitał własny na rozwój/Equity for developmen	4,32	4,31	4,35	4,21	4,56	4,50
Jakość dzierżawionych gruntów/Quality of leased lands	4,11	4,27	4,08	4,00	3,88	4,00
Dostęp do kredytów (wymagania formalno-prawne)/Acces to credits (legal-formal requirements)	3,94	3,97	3,82	3,98	4,11	4,75
Procedury uzyskania dotacji z UE/Procedure of getting subsidies from EU	3,90	4,04	3,86	3,79	3,33	4,75
Warunki klimatyczne/Climat	3,82	3,96	3,86	3,68	3,22	4,00
Koszty obsługi kredytu/Costs of loan servicing	3,79	3,85	3,75	3,64	4,11	4,50
Położenie geograficzne gospodarstwa/Geographical location of the farm	3,78	3,87	3,85	3,62	3,56	3,75
Poziom czynszu dzierżawnego/Level of lease	3,60	3,63	3,77	3,40	3,33	3,25
Poziom opodatkowania (podatek gruntowy)/Level of taxation (land tax)	3,50	3,63	3,60	3,26	3,11	3,50
Regulacje formalno-prawne dotyczące dzierżawy/Legal-formal regulations of lease	3,47	3,52	3,31	3,47	3,89	4,25
Pracownicy/Employees	3,18	2,84	3,23	3,47	3,89	3,25
Ubezpieczenia majątku/Property insurance	3,18	3,31	3,17	3,11	2,78	3,00
Kwalifikacje siły roboczej na lokalnym rynku/Qualifications of manpower on the local market	3,08	2,94	3,09	3,15	3,56	3,25
Składki na ubezpieczenia społeczne/Social security contributions	2,89	2,96	3,06	2,72	2,33	2,00
Pracownicy ANR (AWRSP)/APA Employees (APAST)	2,48	2,54	2,51	2,38	2,56	2,25

\*ocena w skali 5-stopniowej, gdzie 5 oznacza czynnik mający istotny wpływ, a 1 nieistotny/marks from 1 to 5, where 1 stands for irrelevant and 5 is incredibly relevant

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n = 192)  
 Source: own report on the basis of the survey (n = 192)



badanych osób poziom dotacji (dopłat) w porównaniu do wartości płaconego czynszu dzierżawnego był dla nich korzystny. Oceny tych relacji łącznie dokonało 152 respondentów, tj. 79,2%. Połowa z nich (49,2%) wskazała, że są one wyższe od wartości płaconego czynszu. Najczęściej na ten fakt wskazywali prowadzący gospodarstwa o obszarze powyżej 300 ha. Co piąty wskazał, że są na tym samym poziomie, a tylko co ósmy ocenił poziom tych dopłat na niższym poziomie od płaconego czynszu dzierżawnego. Takie postrzeganie korzyści z tytułu gospodarowania na nieruchomościach rolnych sprawia, że zainteresowanie nabyciem lub dzierżawą gruntów przez rolników jest relatywnie duże.

Przeprowadzone badania miały na celu identyfikację czynników warunkujących rozwój i prowadzenie gospodarstw rolnych utworzonych na bazie gruntów z ZWRSP lub użytkujących je w produkcji. Za najistotniejsze respondenci uznali czynniki wpływające na opłacalność produkcji rolniczej kształtowanej m.in. przez ceny środków produkcji oraz koszty produkcji rolniczej. Wpływ na nią mają również czynniki o charakterze zewnętrznym wynikające z niestabilnych ceny skupu produktów rolnych oraz popytu na produkty wytwarzane w gospodarstwie. Duże znaczenie na prowadzenie gospodarstwa mają czynniki zasobowe wynikające z posiadania odpowiedniego parku maszynowego, kapitałów własnych na rozwój oraz jakości posiadanych i dzierżawionych gruntów. Istotne znaczenie dla rozwoju gospodarstw ma bariera finansowa wynikająca z dostępności do kapitału na rozwój, tj. wymagania formalno-prawne uzyskania kredytów, koszty jego obsługi oraz procedury uzyskania dotacji z UE. Dość istotne w tym zakresie znaczenie ma położenie geograficzne gospodarstwa i warunki klimatyczne, które determinują poziom ponoszonych kosztów oraz możliwości uzyskiwania odpowiednich dochodów wynikających z poziomu produkcji (plonów) i możliwości ich sprzedaży. Również warunki dzierżawy nie zawsze odpowiadały respondentom, m.in. ze względu na poziom płaconego czynszu dzierżawnego i regulacje formalno-prawne dotyczące dzierżawy oraz poziom podatku gruntowego. W zasadzie nieistotny wpływ na rozwój i prowadzenie gospodarstwa miały ubezpieczenia posiadanego majątku oraz składki na ubezpieczenia społeczne, a także pracownicy i kwalifikacje siły roboczej na lokalnym rynku. Wynikało to m.in. z faktu, że respondenci sporadycznie korzystali z najemnej siły roboczej. W swoich gospodarstwach zatrudniali niewielu stałych i sezonowych pracowników (tab. 1).

### **Podsumowanie i wnioski**

1. Proces zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa po 24 latach trwania przekształceń własnościowych znalazł się w przełomowym punkcie. Większość (80,3%) z przejętych gruntów do ZWRSP (807,6 tys. ha) z terenu województwa warmińsko-mazurskiego została trwale zagospodarowana głównie przez sprzedaż (488,3 tys. ha, tj. 60,5%).
2. Przyjęte rozwiązania formalno-prawne oraz podejmowane działania wskazują, że po okresie dążeń do możliwie najszybszego trwałego zagospodarowania wszystkich przejętych gruntów, ANR zmieni kierunek swoich działań. Świadczą o tym wprowadzone rozwiązania w znowelizowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, uznające powtórnie dzierżawę jako równoprawną ze sprzedażą formę zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Ponadto zapisy tej ustawy w znacznym stopniu ograniczające swobodę obrotu gruntami rolnymi, która ma służyć w szczególności wspieranie rozwoju gospodarstw rodzinnych oraz przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji ziemi.
3. Na dynamikę i trwałość zagospodarowania nieruchomości rolnych w opiniach i ocenach respondentów miały wpływ czynniki związane z opłacalnością produkcji rolniczej, kształtowane m.in. przez ceny na środki produkcji, koszty produkcji rolniczej, popyt na produkty wytwarzane w gospodarstwie oraz niestabilne ceny skupu produktów rolnych. Istotny wpływ na decyzje dotyczące prowadzenia i rozwoju gospodarstwa rolnego miały także czynniki zasobowe wynikające m.in. z posiadania odpowiedniego parku maszynowego, kapitałów własnych na rozwój, jakości posiadanych/dzierżawionych gruntów oraz uzyskiwanie wsparcia ze środków UE w formie dopłat i dotacji.

## Literatura

- Dzun W., Musiał W. 2013: *Zagospodarowanie ziemi rolniczej w Polsce w okresie przed- i poakcesyjnym w ujęciu regionalnym*, Wieś i Rolnictwo, nr 4(161), 62-78.
- Dzun W. 2015: *Wpływ utworzenia i rozdysponowania Zasobu Własności Rolnej SP na strukturę gospodarstw rolnych*, Zag. Ekon. Rol., 3(344), 48-72.
- Informacje o działalności Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Olsztynie za okres od 18 marca 1992 roku do 31 grudnia 2014 roku*, ANR, Olsztyn, 2015.
- Jaworowski J. 1999: *Przekształcenia własnościowe w rolnictwie*, Wyd. UWM w Olsztynie, 48-53.
- Marks-Bielska R. 2012a: *Przekształcenia własnościowe w ujęciu regionalnym (w:) Przemiany w rolnictwie i na obszarach wiejskich z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych a przykładzie woj. warmińsko-mazurskiego*, red. R. Kisiel, Marks-Bielska R., Wyd. UWM w Olsztynie, 10-31.
- Marks-Bielska R. 2012b: *Rynek ziemi rolniczej w Polsce*, Wyd. UWM w Olsztynie.
- Mioduszewski J., Niedzielski E. 2012. *Rola dzierżawy w zagospodarowaniu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa*, PTE, 112-116.
- Niedzielski E. 2014: *Przekształcenia sektora państwowego w rolnictwie*, [w:] *Agrobiznes 2014. Problemy ekonomiczne i społeczne*, red. A. Olszańska, J. Szymańska, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego We Wrocławiu, nr 360, 219, 220.
- Leopold A. 1993: *Warunki i przesłanki przekształceń rolnictwa polskiego*, [w:] A. Marszałek (red.), *Transformacja rolnictwa polskiego w perspektywie integracji ze wspólnotami europejskimi*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, 52.
- Sadowski A., Mioduszewski J. 2015: *Dzierżawa jako czynnik poprawy konkurencyjności gospodarstw w województwie warmińsko-mazurski*, Roczn. Nauk. SERiA, t. XVII, z. 1, 203-210.
- Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r.*, Dz.U. 1991, nr 107, poz. 464 ze zm.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, Dz.U. z 2011 r., nr 233, poz. 1382.
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Dz.U. z 2004 r. nr 167, poz. 1758, z późn. zm.
- Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.*, Dz.U. 2003 nr 64 poz. 592 ze zm.
- Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 5 sierpnia 2015 roku*, Dz.U. z 2015, poz. 1433.

## Summary

*As a result of over 24 years of management of agricultural property of the State Treasury, from 807 thous. ha properties which were overtaken, 80.3% were firmly disposed (mainly through sales). Lease continues being significant as 120.1 thousands ha of land (14.9%) are being leased. Aim of this research was to identify determinants of management of agricultural properties of the State Treasury in Warmia-Masuria province. Analysis based on reports on the activity of APA's Territorial branch in Olsztyn and results of questionnaires filled in by people who manage farms on properties leased or purchased from the State Treasury. Results of this questionnaires state that factors influencing profitability of farm production (shaped for instance by prices of production resources, farm production costs, demand on products of the farm or by unstable prices of purchase) were most significant. Resource factors resulting from possessing proper machine park, equity for development and quality of possessed/leased lands were also important for managing a farm.*

Adres do korespondencji  
 prof. dr hab. Jarosław Mioduszewski  
 Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie  
 Katedra Organizacji i Zarządzania  
 ul. Prawocheńskiego 3/101, 10-957 Olsztyn  
 tel. (89) 523 44 17  
 e-mail: miodus@uwm.edu.pl