

Bożena Tańska-Hus

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

## DZIERŻAWA ROLNICZA JAKO INSTRUMENT ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH

### AGRICULTURAL LEASE AS AN INSTRUMENT IN RURAL DEVELOPMENT

**Słowa kluczowe:** dzierżawa rolnicza, kierunki rozwoju, umowy dzierżawy

*Key word:* agricultural leasing, directions of development, agreements of leasing

**Synopsis.** W artykule przedstawiono problematykę kierunków rozwoju i bariery gospodarstw opartych na dzierżawie gruntów. Przeprowadzono badania ankietowe wśród dzierżawców gminy Czernica. Szczegółowej analizie poddano strukturę organizacji gospodarstw oraz warunki zawieranych umów.

### Wstęp

Dzierżawa rolnicza jest istotnym instrumentem rozwoju obszarów wiejskich. Pozwala na dostosowanie rolnictwa do zmian zachodzących w jego otoczeniu. Stymuluje przemiany w strukturze obszarowej rolnictwa oraz sprzyja poprawie jego efektywności przejawiającej się przede wszystkim w zwiększeniu skali produkcji. Zwiększa stopień mobilności ziemi – podstawowego czynnika produkcji w rolnictwie. Umożliwia również efektywniejsze wykorzystanie zasobów siły roboczej, maszyn i budynków, jakimi już dysponuje rolnik.

### Metodyka badań

Do badań wybrano w sposób celowy ze spisu adresowego OT ANR – Wrocław 30 gospodarstw dzierżawiących grunty od 2 do 70 ha położonych w gminie Czernica, woj. dolnośląskie. Gospodarstwa podzielono według powierzchni dzierżawionej i utworzono trzy grupy: I – 5,0-25,0 ha, II – 25,0-50,0 ha i III – 50,0-70,0 ha. Materiały źródłowe zebrano przy pomocy metody ankietowej. Przy opracowaniu materiałów wykorzystano metodę opisowo-porównawczą oraz metodę analizy ekonomicznej I stopnia według Kopcia [Kopeć 1985]. Wyniki badań podano za pomocą średniej arytmetycznej i wskaźnika procentowego. Badania przeprowadzono w latach 2009-2010.

### Charakterystyka struktury organizacji gospodarstw

Gospodarstwa wybrane do badań to obiekty, w których działalność rolnicza jest prowadzona na gruntach własnych i dzierżawionych. Dzierżawcami gospodarstw są osoby fizyczne. W tabeli 1 przedstawiono strukturę powierzchni badanych gospodarstw z uwzględnieniem wydzielonych grup obszarowych. W pierwszej grupie obszarowej obejmującej gospodarstwa dzierżawiące od 5,00-25,00 ha średnia powierzchnia ogółem wynosiła 9,87 ha, natomiast powierzchnia dzierżawionych gruntów

**Tabela 1. Struktura powierzchni badanych gospodarstw rolnych**  
*Table 1. Structure of area of the examined farms*

Wyszczególnienie/Specification	Grupa I/Group I 5,0-25,0 ha		Grupa II/Group II 25,01-50,00 ha		Grupa III/Group III 50,01-70,0 ha	
	średnia art./average (x) [ha]	%	średnia art./average (x) [ha]	%	średnia art./ average (x) [ha]	%
Powierzchnia ogółem/Total area	9,87	100,0	30,75	100,0	63,44	100,0
Powierzchnia dzierżawiona/Leased area	2,7	-	15,07	-	25,5	-
Udział powierzchni dzierżawionej w powierzchni ogólnej/Leased area in total area	-	27,35	-	49,0	-	40,19

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

kształtowała się na poziomie 27,0 ha, co stanowiło 27,35% ogółu powierzchni. W drugiej grupie obszarowej – 25,01-50,00 średnia powierzchnia gospodarstwa wynosiła 30,75 ha, powierzchnia dzierżawiona wynosiła 15,07 ha, udział powierzchni dzierżawionej kształtował się na poziomie 49,00% i był większy niż w gospodarstwach I i II grupy. W gospodarstwach wchodzących w skład III grupy obszarowej, o powierzchni 50,01-70,00 ha, średnia powierzchnia ogólna gospodarstw wynosiła 63,44 ha, a powierzchnia dzierżawiona wynosiła 25,5 ha. Udział powierzchni dzierżawionej w ogólnej powierzchni gospodarstw tej grupy kształtował się na poziomie 40,19%. Na podstawie danych można wnioskować, że dzierżawa wpłynęła na poprawę struktury obszarowej gospodarstw gminy Czernica i przyczyniła się do powstania większych obszarowo gospodarstw.

Jedyną formą użytkowania dzierżawionych gruntów były grunty orne, które stanowiły 100% w każdej badanej grupie obszarowej. W porównaniu do gminy Czernica, gdzie grunty orne stanowiły 71,5% (3709,59 ha) i do województwa, gdzie stanowiły 78,6% UR badane gospodarstwa charakteryzowały się dużo większym udziałem gruntów ornych w strukturze UR [Plan 2008, Rocznik Statystyczny 2010].

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że w dzierżawionych użytkach rolnych dominowały grunty orne należące do III i IV klasy bonitacyjnej. Gleby należące do I, II oraz VI klasy nie występowały w żadnej grupie obszarowej. Udział gleb III klasy był największy w III grupie obszarowej i wynosił 53,13%, w grupie I i II kształtował się na podobnym poziomie i wynosił odpowiednio: 43,60% oraz 46,45%. Największy udział gleb klasy IV występował w II grupie obszarowej i kształtował się na poziomie 44,58%, podobna wartość występowała w III grupie i wynosiła 42,39%, natomiast w I grupie obszarowej zawierała się w przedziale 37,45%.

**Tabela 2. Jakość gruntów ornych w badanych grupach**  
*Table 2. The quality of arable land in the study groups*

Struktura gruntów ornych [%]/Structure of land [%]			
Klasy/ Class	Grupa I/ Group I 5,01-25,00 ha	Grupa II/ Group II 25,01-50,00 ha	Grupa III/ Group III 50,01-70,00 ha
I	0,00	0,00	0,00
II	0,00	0,00	0,00
III a	43,60	24,64	25,88
III b	0,00	21,81	27,25
IV a	37,45	26,56	36,34
IV b	0,00	18,02	6,05
V	18,85	8,09	3,09
VI	0,00	0,00	0,00
Razem/ Total	100,00	100,00	100,00

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

obszarowej zawierała się w przedziale 37,45%. Grunty orne klasy V występowały na poziomie 18,85% w I grupie obszarowej, w II i III grupie występowały w małych ilościach, tzn. w II grupie – 8,09%, a w III grupie – 3,09% (tab. 2).

W strukturze zasiewów w badanych gospodarstwach dominuje uprawa zbóż, ich udział przekracza 79% GO. Plon zbóż w I grupie wyniósł 40 dt/ha, natomiast w II i III grupie oscylował na takim samym poziomie – 50 dt/ha. Rośliny okopowe, w których dominował ziemniak zajmują w III grupie około 8%, GO dając plon 250 dt/ha, natomiast burak cukrowy – 12,8% zasiewów przy plonie 300 dt/ha. W grupie I uprawa ziemniaka stanowiła 11,3% zasiewów, a w II – 6,24%, plon w obu grupach obszarowych wynosił 230 dt/ha. Uprawa rzepaku występowała tylko w gospodarstwach dzierżawionych o pow. 25,01-50,00 ha, udział wynosił 3,67% zasiewów, przy plonie 20 dt/ha.

**Tabela 3. Struktura zasiewów i plony**  
*Table 3. Structure of sowing and crop yields*

Wyszczególnienie/ Specification	Grupa I/Group I 5,01-25,00 ha		Grupa II/Group II 25,01-50,00 ha		Grupa III/Group III 50,01-70,00 ha	
	GO [%]/ arable land	plon [dt/ha]/ yield [dt/ha]	GO [%]/ arable land	plon [dt/ha]/ yield [dt/ha]	GO [%]/ arable land	plon [dt/ha]/ yield [dt/ha]
Razem zboża/ Grain total	88,73	40	92,65	50	79,41	50
Ziemniaki/ Potatoes	11,27	230	6,24	230	7,86	250
Buraki cukrowe/ Sugar-beets	-	-	-	-	12,73	300
Rzepak/Rape	-	-	1,11	20	-	-
Razem GO/Total arable land	100,00	-	100,00	-	100,00	-

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

**Tabela 4. Stan i obsada inwentarza żywego**  
**Table 4. Livestock density**

Wyszczególnienie/ Specification	Grupa I/Group I 5,01-25,00 ha		Grupa II/Group II 25,01-50,00 ha		Grupa III/Group III 50,01-70,00 ha	
	%	SD/100 ha/ LU/ 100 ha	%	SD/100 ha/ LU/ 100 ha	%	SD/100 ha/ LU/ 100 ha
Bydło/Cattle	5,58	0,20	0,00	0,00	2,50	0,001
Trzoda chlewna/Pigs	24,50	0,20	36,80	0,10	35,00	0,004
Drób/Poultry	64,24	0,01	63,20	0,001	25,00	0,00005
Konie/ Horses	5,58	0,10	0,00	0,00	37,50	0,01
Razem/Total	100,00	0,51	100,00	0,101	100,00	0,01505

Źródło: opracowanie własne  
 Source: own study

Porównując strukturę zasiewów badanych gospodarstw do danych gminy Czernica, zauważono, że uprawa zbóż stanowiąca średnio około 85% GO w badanych gospodarstwach nie znacznie odbiegała od struktury gminy, gdzie wynosiła 88%. Również podobnie kształtowała się uprawa okopowych, która wynosi 6,9% ogólnej struktury zasiewów. Na terenie gminy dość marginalna była również uprawa roślin przemysłowych, która kształtowała się na poziomie 2,4% zasiewów, a w badanych gospodarstwach – 1,1% GO (tab. 4). Plony zbóż, ziemniaków w badanych gospodarstwach były wyższe od plonów uzyskiwanych w woj. dolnośląskim, gdzie w badanym okresie wynosiły odpowiednio: 49,1 i 200 dt/ha [Rocznik Statystyczny 2010]. Natomiast plony buraków były zdecydowanie niższe niż w woj. dolnośląskim – 537 dt/ha. Również rzepak plonował niżej jak w województwie – 30 dt/ha [Rocznik Statystyczny 2010].

W produkcji zwierzęcej w badanych gospodarstwach głównym kierunkiem była trzoda chlewna. Hodowla trzody występuje we wszystkich grupach obszarowych, w II i III grupie oscylowała na podobnym poziomie – średnio wynosiła ok. 35%, natomiast w I grupie udział był niższy i wynosi 24,50%. Udział bydła w strukturze inwentarza był niski, zarówno w I grupie jak i w III, wynoszący odpowiednio: 5,58 oraz 2,50%. Natomiast w II grupie nie było bydła. Hodowla drobiu występowała we wszystkich grupach obszarowych, jej udział w I i II grupie obszarowej kształtował się na podobnym poziomie wynoszącym

**Tabela 5. System gospodarczy**  
**Table 5. System farming**

Wyszczególnienie/ Specification	Grupa I/Group I 5,01-25,00 ha	Grupa II/Group II 25,01-50,00 ha	Grupa III/Group III 50,01-70,00 ha
Intensywność produkcji roślinnej/ <i>Plant production intensity</i>	122,51	118,71	155,70
Intensywność produkcji zwierzęcej/ <i>Animal production intensity</i>	1,07	0,27	0,01
Intensywność organizacji gospodarstw/ <i>Farm organisation intensity</i>	123,58	118,98	155,71
Poziom intensywności/ <i>Level of intensity</i>	bardzo mały (0)/ <i>very low (0)</i>	bardzo mały (0)/ <i>very low (0)</i>	bardzo mały (0)/ <i>very low (0)</i>
Nastawienie gospodarcze/ <i>Type of production</i>	roślinne (R)/ <i>plant</i>	roślinne (R)/ <i>plant</i>	roślinne (R)/ <i>plant</i>
Kierunek produkcji roślinnej/ <i>Type of plant production</i>	zbożowy/ <i>corny</i>	zbożowy/ <i>corny</i>	zbożowy/ <i>corny</i>
Kierunek produkcji zwierzęcej/ <i>Type of animals production</i>	trzoda chlewna/ <i>pigs</i>	trzoda chlewna/ <i>pigs</i>	trzoda chlewna/ <i>pigs</i>
Nazwa systemu/ <i>System name</i>	roślinny, zbożowy, bardzo mały, intensywny/ <i>plant, crop very low intensity</i>	roślinny, zbożowy, bardzo mały, intensywny/ <i>plant, crop very low intensity</i>	roślinny, zbożowy, bardzo mały, intensywny/ <i>plant, crop very low intensity</i>

Źródło: opracowanie własne  
 Source: own study

ok. 63%, w III grupie widoczny był znaczny spadek i jej udział kształtował się na poziomie 25%. Konie w gospodarstwach dzierzawiących 25,01-50,00 ha nie były hodowane. Udział hodowli koni w I grupie obszarowej kształtował się na poziomie 5,58%, znacznie wyższy był udział w III grupie wynoszący 37,50%. Obsada inwentarza żywego w SD/100 ha miała tendencje spadkową: I (0,51 SD/100 ha) grupy obszarowej po II (0,101 SD/100 ha) i III (0,015 SD/100 ha). Obsada trzody chlewnej w badanych gospodarstwach, która wynosiła 0,2 SD/100 ha, w I grupie jest niższa od średniej obsady w województwie, która wynosiła 47,80 SD/100 ha (tab. 4) [Rocznik Statystyczny... 2010].

W porównaniu z danymi krajowymi i wojewódzkimi, gdzie obsada bydła wynosiła odpowiednio: 37 oraz 15 SD/100 ha, w badanych gospodarstwach obsada bydła zdecydowanie niższa – 0,2 SD/100 ha w I grupie obszarowej. Także obsada koni była niższa od obsady w województwie wynoszącej 1,2 SD/100 ha [Rocznik Statystyczny 2010].

W tabeli 5 przedstawiono system gospodarczy badanych gospodarstw w gminie Czernica. Poziom intensywności produkcji roślinnej w badanych gospodarstwach zawierała się w przedziale 118,71 punktów w II grupie obszarowej do 155,70 punktów w III. Wszystkie grupy charakteryzowały się bardzo małą intensywnością. Na podstawie uzyskanych wyników można wywnioskować, że badane grupy obszarowe miały wiele wspólnych cech. We wszystkich grupach dominowały rośliny, zbożowy kierunek produkcji roślinnej, a zwierzęcym kierunkiem produkcji była trzoda chlewna.

### **Analiza warunków zawieranych umów dzierżawy**

Elementem gwarantującym trwałość i stabilizację dzierżawy jest czas trwania dzierżawy. Badania wykazały dominację zawieranych umów na okres 10 lat, które stanowiły 50% ogółu zawartych umów oraz umowy zawarte na okres 5 lat (30%). Umowy zawarte na okres 2 lat stanowiły 10% ogółu zawartych umów. Natomiast na okres 20 i 25 lat zawarto zaledwie 5% kontraktów.

Znaczna część ankietowanych (65%) wypowiedziała się, że skorzysta w przyszłości z prawa pierwokupu gruntów, 10% respondentów stwierdziło, że nie skorzysta z tego prawa, a 25% było niezdecydowanych.

Spośród ogółu ankietowanych, 40% deklaruowało chęć powiększenia gospodarstwa przez dzierżawę. Wśród tych rolników utrzymuje się zasadniczy powód takiej decyzji – chęć maksymalizacji dochodu rolniczego przez zwiększenie obszaru gospodarstwa. Motywem takich decyzji jest rozdrobnienie gospodarstw, jak również wadliwa struktura czynników produkcji, jakimi rolnicy dysponują. Niewykorzystane zasoby siły rolniczej, maszyn i budynków to czynniki, które zwykle zachęcają do dzierżawy gruntów. Dla znacznej grupy rolników z racji niskiego poziomu wykształcenia, braku innych kwalifikacji niż rolnicze, z powodu zaawansowanego wieku – rozwijanie produkcji rolniczej z wykorzystaniem dzierżawy jest jednym z ważniejszych sposobów poprawy istniejącej sytuacji dochodowej.

Zdecydowanej większości (60%) odpowiadają warunki na jakich zawarto umowę dzierżawy, natomiast pozostali uważają, że czas na jaki ANR zawiera umowę jest zbyt krótki i nie gwarantuje im poczucia pewności, trwałości i stabilizacji. Słuszne są także obawy dzierżawców, czy po okresie trwania dzierżawy zostaną z nimi przedłużone umowy.

W zamian za możliwość korzystania i pobierania pożytków z gruntów dzierżawca ma obowiązek płacenia czynszu. Najwyższy średnio czynsz płacili dzierżawcy grupy III – 4,2 dt/ha, następnie dzierżawcy z II grupy – 3,5 dt/ha, a najniższy – z grupy I – 2,1 dt/ha. W grupie I wysokość czynszu wahała się od 0,8 do 3,4 dt/ha, w grupie II od 0,8 do 5,5 dt/ha, a w grupie III od 0,2 do 6,2 dt/ha. Obciążenie finansowe czynszem dla 50% ankietowanych było średnie, dla 10% duże, a dla 20% było bardzo duże lub niewielkie. Spośród ankietowanych, 90% płaci terminowo czynsz, natomiast 10% zalegało z płatnością najczęściej za 1 ratą.

### **Wnioski**

1. Badane gospodarstwa prowadzą działalność rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych. Udział gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni gospodarstw wynosi od 27-49%.
2. W strukturze użytków rolnych dzierżawionych gruntów, grunty rolne stanowiły 100%.
3. W strukturze zasiewów przeważają zboża, których udział wynosi ponad 79% GO, a także okopowe – 20% GO.
4. Uzyskiwane plony zbóż w badanych gospodarstwach grupy II i III (50 dt/ha) są wyższe od średnich plonów w woj. dolnośląskim. Plony ziemniaków (250 dt/ha) są również wyższe, natomiast plony buraków były zdecydowanie niższe niż w woj. dolnośląskim (537 dt/ha).
5. Okres zawieranych umów był zróżnicowany, przy czym przeważają umowy zawierane na 10 lat (50% ogółu zawartych umów).

6. Najwyższy czynsz dzierżawy płącą rolnicy III grupy – 4,2 dt/ha.
7. Większości respondentów (60%) odpowiadają warunki na jakich zostały zawarte umowy dzierżawy, natomiast dla pozostałych niedoskonałością umów jest przede wszystkim zbyt krótki czas trwania, który skutkuje niepodejmowaniem poważnych decyzji inwestycyjnych oraz korzystaniem z dużych kredytów.

### Literatura

**Kopec B.** 1985: Metodyka badań ekonomicznych w gospodarstwach rolnych. Skrypt, 269, AR, Wrocław.  
Plan urządzeniowo-rolny gminy Czernica. Urząd Gminy Czernica 2008.  
Raport z działalności ANR w 2009. ANR, Warszawa.  
Rocznik Statystyczny 2010: GUS, Warszawa.  
Rocznik Statystyczny Województwa Dolnośląskiego. 2010: US, Wrocław.

### Summary

*The paper presents directions and barriers of development of farms operating based agricultural questionnaire the structure and organization as well as leasing agriments of such forms were analyzed.*

#### Adres do korespondencji:

prof. dr hab. Bożena Tańska-Hus  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Instytut Nauk Ekonomicznych i Społecznych  
Pl. Grunwaldzki 24a  
50-363 Wrocław  
tel. (71) 320 17 88  
e-mail: bozena.tanska-hus@up.wroc.pl