

Bożena Tańska-Hus

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

## KIERUNKI I BARIERY FUNKCJONOWANIA GOSPODARSTW KORZYSTAJĄCYCH Z DZIERŻAWY ZIEMI

### DIRECTIONS AND BARRIERS OF FUNCTIONING OF FARMS BASED ON LEASING

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

*Key words:* agricultural leasing, directions of development, barriers, agreements of leasing

**Synopsis.** Poruszono problematykę kierunków i barier rozwoju gospodarstw rolnych opartych na dzierżawie. Przeprowadzono badania ankietowe wśród dzierżawców gminy Kobierzyce. Uzyskane informacje dotyczyły struktury organizacji gospodarstw oraz warunków zawieranych umów.

### Wstęp

Dzierżawa rolnicza spełnia istotną rolę w dostosowaniu rolnictwa do zmian zachodzących w jego otoczeniu. Pozwala na zwiększeniu skali produkcji bez powiększenia wysokich nakładów finansowych na zakup gruntów. Głównym powodem dla którego rolnicy dzierżawią ziemię jest przede wszystkim maksymalizacja dochodu rolniczego przez zwiększenie obszaru gospodarstwa. Dodzierżawienie gruntów pozwala również na efektywniejsze wykorzystanie zasobów siły roboczej, maszyn i budynków, jakimi już dysponuje rolnik.

### Metodyka badań

Do badań wybrano w sposób losowy ze spisu adresowanego OT ANR – Wrocław 30 gospodarstw dzierżawiących grunty od 10 do 300 ha położonych w gminie Kobierzyce. Gospodarstwa podzielono według powierzchni dzierżawionej i utworzono trzy grupy: I – 10-50 ha, II – 50-100 ha i III – 100-300 ha. Materiały źródłowe zebrano przy pomocy ankiet. Przy opracowaniu materiałów wykorzystano metodę opisowo-porównawczą oraz metodę analizy ekonomicznej I stopnia według Kopcia [1985]. Wyniki badań podano za pomocą średniej arytmetycznej i wskaźnika procentowego. Badani obejmowały lata 2008-2009.

### Charakterystyka struktury organizacji gospodarstw

Badane gospodarstwa położone na terenie gminy Kobierzyce w województwie dolnośląskim prowadzą produkcję rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub wyłącznie na gruntach dzierżawionych z ANR. Powierzchnia dzierżawionych gruntów w analizowanych gospodarstwach wynosi średnio 76,6 ha i zawiera się w przedziale od 10-300 ha. Udział powierzchni dzierżawionej wzrasta proporcjonalnie do ogólnej powierzchni gospodarstw i wynosi odpowiednio: I grupa – 29,85%, II grupa – 51,40 % i III grupa – 82,63% (tab. 1).

Tabela 1. Struktura powierzchni gospodarstw rolnych

Wyszczególnienie	Struktura powierzchni gospodarstw według grup					
	I (10,00-50,00 ha)		II (50,01-100,00 ha)		III (100,01-300,00 ha)	
	$\chi$ [ha]	[%]	$\chi$ [ha]	[%]	$\chi$ [ha]	[%]
Powierzchnia ogółem	94,55	100,00	132,63	100,00	272,00	100,00
Powierzchnia dzierżawiona	28,22		68,17		224,75	
Udział powierzchni dzierżawionej w powierzchni ogólnej		29,85		51,40		82,63

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2. Struktura użytkowania dzierżawionych gruntów

Wyszczególnienie	Struktura użytkowania według grup					
	I (10,00-50,00 ha)		II (50,01-100,00 ha)		III (100,01-300,00 ha)	
	χ [ha]	[%]	χ [ha]	[%]	χ [ha]	[%]
Grunty orne	26,37	93,50	66,20	96,87	213,00	94,77
Łąki	-	-	0,14	0,20	-	-
Pastwiska	-	-	1,20	1,76	-	-
Sady	-	-	-	-	5,25	2,34
Inne	1,85	6,50	0,80	1,17	6,50	2,89
Razem	28,22	100,00	68,34	100,00	224,75	100,00

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3. Struktura użytków rolnych

Wyszczególnienie	Struktura użytków rolnych według grup					
	I (10,00-50,00 ha)		II (50,01-100,00 ha)		III (100,01-300,00 ha)	
	χ [ha]	[%]	χ [ha]	[%]	χ [ha]	[%]
Grunty orne	26,37	100,00	66,20	98,01	213,00	97,59
Łąki	-	-	0,14	0,21	-	-
Pastwiska	-	-	1,20	1,78	-	-
Sady	-	-	-	-	5,25	2,41
Razem	26,37	100,00	67,54	100,00	218,25	100,00

Źródło: opracowanie własne.

W strukturze zasiewów badanych gospodarstw dominuje uprawa zbóż. Największy ich udział występuje w grupie obszarowej III – 84,74% GO, nieco niższy w I grupie – 77,89%, a najmniejszy w grupie II – 75,83% GO. W badanych gospodarstwach zasiewy zbóż stanowią średnio 79,49%, natomiast w zasiewach województwa dolnośląskiego również dominują zasiewy zbóż, które stanowią 72,99% i jest to niższa wartość od analizowanych gospodarstw gminy Kobierzyce o ok. 6,5%. W zasiewach zbóż dominuje uprawa kukurydzy na ziarno, a następnie pszenicy ozimej i jęczmienia browarnego.

Inną rośliną uprawianą na dużej powierzchni i we wszystkich grupach jest rzepak. Najwięcej rzepaku siano w I grupie obszarowej – powierzchnia zasiewów wynosiła 20,31% GO, nieco niższy udział zasiewów tej rośliny występuje w II grupie – 15,11%, a najmniejszy areal 4,70% GO – w III grupie obszarowej. Średni udział powierzchni obsianej rzepakiem w badanych gospodarstwach wynosił 13,37% i był niższy od arealu województwa dolnośląskiego, w którym uprawa ta stanowiła 14,4% GO [Rocznik Statystyczny 2009].

Rośliny okopowe uprawiane są w gospodarstwach wszystkich trzech grup obszarowych. Ziemiaki uprawiane są w gospodarstwach o największym areale gruntów (tzn. III grupy obszarowej). Uprawy te zajmują powierzchnię 10,56% GO. Średnia powierzchnia zasiewów tej rośliny w województwie dolnośląskim wynosiła 4,1% GO.

Buraki cukrowe uprawiano tylko w gospodarstwach z dwóch grup obszarowych. W II grupie obszarowej stanowiły one 6,04% GO, a w I grupie 0,9%. Średnio rolnicy w analizowanych gospodarstwach gminy Kobierzyce na zasiew tej uprawy przeznaczali 3,47% gruntów ornych. W województwie dolnośląskim powierzchnia przeznaczana pod uprawę buraków cukrowych wynosiła 3,33% GO.

Niewielki udział powierzchni w badanych gospodarstwach zajmują rośliny strączkowe, które uprawiane są jedynie przez rolników I grupy obszarowej – 0,9% GO. W II grupie obszarowej niewielki udział w powierzchni zasiewów stanowią natomiast ogórki na nasiona (tab. 4).

W strukturze użytkowania dzierżawionych gruntów dominują grunty orne, które stanowią średnio w analizowanych gospodarstwach ponad 95%. Najwyższy udział GO występuje w II grupie obszarowej – około 97%, nieco niższy jest w III grupie – 94,8% i najniższy w I grupie – 93,5%. TUZ występują tylko w II grupie i stanowią zaledwie 1,8%. Natomiast sady występują jedynie w III grupie – 2,4% (tabela 2).

Struktura użytkowania dzierżawionych gruntów w badanych gospodarstwach odbiega od struktury użytkowania gruntów w województwie dolnośląskim, w którym GO stanowią średnio 78,7%, sady – 0,76%, natomiast TUZ – 15,2% [Rocznik Statystyczny 2009].

W tabeli 3 przedstawiono strukturę użytków rolnych. W strukturze tej dominuje udział gruntów ornych i waha się od ponad 97% w grupie III do 100% w I grupie. Udział łąk i pastwisk jest niewielki i występują tylko w II grupie gospodarstw – 1,9%. Natomiast sady występują jedynie w grupie III i stanowią 2,4% UR i jest to wartość ponad 3 razy większa niż w województwie dolnośląskim – 0,76% UR [Rocznik Statystyczny 2009].

Tabela 4. Struktura zasiewów i plony

Wyszczególnienie	Struktura zasiewów i plonów według grup					
	I (10,00- 50,00 ha)		II (50,01- 100,00 ha)		III (100,01- 300,00 ha)	
	GO [%]	plon [dt/ha]	GO [%]	plon [dt/ha]	GO [%]	plon [dt/ha]
Razem zboża	77,89	80	75,83	71	84,74	78,75
Ziemniaki	-	-	-	-	10,56	600
Buraki cukrowe	0,90	480	6,04	600	-	-
Rzepak	20,31	13,7	15,11	25	4,70	25
Strączkowe	0,90	40	-	-	-	-
Ogórki na nasiona	-	-	3,02	4	-	-
Razem UR	100,00	-	100,00	-	100,00	-

Źródło: opracowanie własne.

Średnie plony rzepaku wynosiły 21,23 dt/ha. Najniższe plony osiągnęto w gospodarstwach I grupy obszarowej – 13,7 dt/ha, natomiast wyższe plony w gospodarstwach grupy II i III – 25 dt/ha.

Porównując plony w badanych gospodarstwach do średnich plonów w województwie dolnośląskim stwierdzono, że badane gospodarstwa uzyskiwały wyższe plony. Średnie plony zbóż w gospodarstwach wynosiły 48,66 dt/ha, a w województwie 32,2 dt/ha. Niższe plony w województwie średnio osiągnęto także w uprawie ziemniaków – 167 dt/ha i buraków cukrowych – 428 dt/ha. Natomiast wyższe średnie plony dla całego województwa osiągnęto w uprawie rzepaku – 28,5 dt/ha, w porównaniu z badanymi gospodarstwami gminy Kobierzyce – 21,23 dt/ha.

### Warunki zawierania umów dzierżawy

Jednym z istotniejszych elementów, gwarantujących trwałość i stabilizację dzierżawy, jest czas trwania dzierżawy. Jak wykazały badania 53% respondentów zawarło umowy dzierżawy z ANR na okres 10 lat, 21% – na okres 5 lat, natomiast na okres 3 i 30 lat – 10,5%, a 5% stanowią umowy zawarte zaledwie na 1 rok. Wśród ankietowanych 52,6% uważa okres zawarcia umowy za odpowiedni, natomiast 47,4% rolników stwierdziło, że umowa powinna być zawarta na dłuższy okres czasu, co sprzyjałoby lepszemu planowaniu prowadzenia działalności rolniczej, dokonywaniu większych inwestycji i korzystania z kredytów.

Zdecydowana większość rolników (89%) ma zamiar skorzystać z przysługującego im prawa pierwokupu dzierżawionych gruntów. Ponadto, około 95% respondentów zamierza w przyszłości powiększyć swoje gospodarstwo rolne przez zakup (ponad 27%), lub w drodze dzierżawy (ponad 11%).

Drugim istotnym elementem dzierżawy jest czynsz dzierżawny. Jak wykazały badania wysokość płaconego czynszu jest zróżnicowana. Czynsz za grunty wynosił od 35 do 0,75 dt/ha pszenicy. Najwyższy (średnio) czynsz dzierżawny płać dzierżawcy II grupy – 9,84 dt/ha, nieco niższy I grupy – 7,57 dt/ha, natomiast najniższy czynsz za grunty płać rolnicy z III grupy (średnio 4,50 dt/ha) i był on o 5,34 dt/ha mniejszy od czynszu płaconego przez dzierżawców II grupy obszarowej. Ponadto, ponad 42% rolników uważa naliczony czynsz za bardzo duże obciążenie finansowe, 10,5% – za duże, 31,5% – za średnie, a ok. 16% – za niewielkie.

Ponad 78% rolników jest zadowolonych z zawartych warunków umowy. Natomiast respondenci, którym nie odpowiadają warunki zawartych umów zwracają uwagę na krótki okres trwania dzierżawy i wysoki czynsz dzierżawny.

### Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy wysunięto następujące wnioski.

1. Badane gospodarstwa prowadzą działalność rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub tylko dzierżawionych. Udział gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni gospodarstw wynosi od 28-83%.

Z przeprowadzonych badań wynika, że średnio plony zbóż w analizowanych gospodarstwach stanowią 76,58 dt/ha, w tym najniższe są w II grupie obszarowej i wynoszą 71 dt/ha, a najwyższe w I grupie i wynoszą 80 dt/ha, w tym plony zbóż bez kukurydzy na ziarno średnio w gospodarstwach stanowią 48,66 dt/ha. Natomiast plony kukurydzy stanowiły średnio 65,33 dt/ha. Ziemniaki plonowały na wysokim poziomie 600 dt/ha. Wysoki plon tej uprawy jest spowodowany uprawą odmian chipsowych. Buraki cukrowe uprawiane w gospodarstwach I i II grupy obszarowej plonowały odpowiednio na poziomie: 480 i 600 dt/ha.

2. W strukturze użytków rolnych dominują grunty orne i stanowią ponad 93% UR.
3. W strukturze zasiewów przeważają zboża, których udział wynosi ponad 75% GO, a także rośliny przemysłowe zajmując od 13-21% GO.
4. Uzyskane plony zbóż w badanych gospodarstwach (48,6 dt/ha) są wyższe od średnich plonów w województwie dolnośląskim (32,2 dt/ha), plony rzepaku są niższe, a plony ziemniaków wyższe, co spowodowane było uprawą ziemniaków odmian chipsowych.
5. Okres zawieranych umów dzierżawy jest zróżnicowany i wynosi od 1-30 lat, przeważają umowy zawierane na 10 lat (53% ogółu zawartych umów).
6. Najwyższy czynsz dzierżawny płać rolnicy II grupy – 9,84 dt/ha i jest on wyższy o ponad 3 dt/ha średniego czynszu w województwie dolnośląskim.
7. W opinii dzierżawców barierami rozwoju ich gospodarstw jest zbyt wysoki czynsz i brak możliwości renegotjacji czynszu w trakcie trwania dzierżawy oraz zbyt krótki czas trwania dzierżawy, który skutkuje niepodejmowaniem poważnych decyzji inwestycyjnych oraz korzystaniem z dużych kredytów.

### Literatura

**Kopeć B.** 1985: Metodyka badań ekonomicznych w gospodarstwach rolnych. Skrypt nr 269, AR, Wrocław.  
Rocznik Statystyczny województwa dolnośląskiego. 2009: US, Wrocław.  
Rocznik Statystyczny. 2009: GUS, Warszawa.

### Summary

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

### Adres do korespondencji:

dr hab. Bożena Tańska-Hus, prof. nadzw. UP we Wrocławiu  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
Katedra Ekonomii i Zarządzania  
pl. Grunwaldzki 24a  
50-363 Wrocław  
tel. (71) 320 17 88  
e-mail: dorota.kowalik@up.wroc.pl