

Adam Sadowski*, Jarosław Mioduszeowski**

**Uniwersytet w Białymstoku, **Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

DZIERŻAWA JAKO CZYNNIK POPRAWY KONKURENCYJNOŚCI GOSPODARSTW W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO-MAZURSKIM

LEASE AS A FACTOR OF INCREASE IN COMPETITIVENESS OF FARMS IN THE WARMIA-MASURIA PROVINCE

Słowa kluczowe: dzierżawa, konkurencyjność, nieruchomości rolne Skarbu Państwa, gospodarstwa rolne

Key words: lease, competitiveness, agricultural property of the Treasury, farms

Abstrakt. Dzierżawa gruntów rolnych jest zjawiskiem powszechnie znanym i akceptowanym od wielu tysięcy lat. Proces przekształceń własnościowych państwowych gospodarstw rolnych uruchomił znaczny strumień gruntów przeznaczony m.in. do zakupu lub dzierżawy przez rolników indywidualnych. Jak wynika z danych statystycznych, początkowe zainteresowanie gruntami z ZWRSP było stosunkowo niewielkie, co przekładało się na niski poziom czynszów dzierżawnych oraz niskie ceny ziemi. Oswajanie się rolników z tą instytucją dzierżawy oraz proces integracji z UE przyczyniły się do gwałtownego wzrostu zainteresowania ziemią, kupnem lub dzierżawą gruntów państwowych. Zauważyć należy, że dzierżawcy w perspektywie kilku (kilkunastu) lat będą raczej starali się przekształcić stosunek dzierżawny w bardziej trwałą formę posiadania (własność). Procesy koncentracji gruntów, które obserwowano w ostatnich dziesięcioleciach z pewnością przyczyniły się do wzrostu konkurencyjności gospodarstw biorących w nich udział.

Wstęp

Istota konkurencyjności jest trudno definiowalna ze względu na złożoność i pojemność samego zjawiska. Pojęcie konkurencyjności jest odnoszone do przedsiębiorstw, regionów lub całych gospodarek w ujęciu lokalnym, jak i globalnym. Brak jest jednolitych miar i wskaźników służących do jej porównywania i pomiaru, chociaż klasycznymi miarami pozycji konkurencyjnej przedsiębiorstwa (również rolniczego) jest jego udział w rynku oraz osiągnięta sytuacja finansowa. Istotne jest także to, że konkurencyjność w wielu sferach (m.in. konkurencyjność gospodarki narodowej) nie została precyzyjnie i jednoznacznie zdefiniowana, a samo określenie jest stosowane w różnych kontekstach [Pawlas 2001].

W tworzonych współcześnie definicjach konkurencyjności stosowane są dwa podejścia [Wnorowski 2005]:

- statyczne – następuje określenie pozycji konkurencyjnej lub poziomu konkurencyjności na podstawie wielu różnorodnych mierników, wskaźników lub rankingów;
- dynamiczne – następuje wyodrębnienie czynników, które w długim okresie czasu pozwalają na utrzymanie zdolności konkurowania.

Mając powyższe na względzie można uznać, że konkurencyjność statyczna (wynikowa) jest efektem konkurencyjności czynnikowej. Wychodząc z powyższych rozważań można stwierdzić, że konkurencyjność, to zdolność do sprawnego realizowania celów na rynku [Stankiewicz 2005]. Można ją również określić jako umiejętność konkurowania, a zatem działania i przetrwania w konkurencyjnym otoczeniu [Gorynia 2001].

Konkurencyjność rozpatrywana w szerokim znaczeniu odnosi się zarówno do krajowych, jak też międzynarodowych rynków, zaś zdolność konkurencyjna kraju oznacza relacje podmiotów gospodarczych z otoczeniem, alokacją zasobów, poziomem inwestycji w stosunku do szans i zagrożeń istniejących w otoczeniu. Zdolność konkurencyjna wyraża się również działaniami i zachowaniami w sferze inicjatywy, kreatywności i umiejętności podjęcia ryzyka [Bossak 2008].

Konkurencja rynkowa w rolnictwie rozumiana jest jako współzawodnictwo przedsiębiorstw w celu uzyskania korzyści ekonomicznych przy sprzedaży towarów. Inaczej mówiąc, jest to zdolność dostarczania dóbr i usług w miejscu, formie i czasie pożądanym przez konsumentów po cenach równych lub niższych od cen oferowanych przez innych producentów.

Konkurencyjność przedsiębiorstw, jak wskazuje Kowalski i Rembisz [2003], może być uwarunkowana czynnikami endogenicznymi tkwiącymi w potencjale produkcyjnym rolnictwa oraz egzogenicznymi wynikającymi z oddziaływania zewnętrznego na rolnictwo, które mogą stymulować lub/i hamować wzrost konkurencyjności przedsiębiorstwa rolniczego. W przypadku gospodarstw rolnych istotnym czynnikiem determinującym konkurencyjność jest otoczenie gospodarze rozumiane jako system społeczno-polityczny oraz otoczenie instytucjonalne rozumiane jako zespół norm prawnych wyznaczających reguły funkcjonowania. Wzrost pozycji konkurencyjnej możliwy jest tylko wskutek działania zarządców, którzy wykorzystują pojawiające się szanse chociażby w postaci możliwości powiększenia posiadanych zasobów (również drogą dzierżawy) dążą do ich efektywnego wykorzystania [Kołodziejczak 2010]. Jednocześnie utrzymanie wysokiej pozycji konkurencyjnej jest możliwe tylko wówczas, gdy konkurenci nie będą w stanie skopiować rozwiązań w krótkim czasie. Do najistotniejszych czynników wspomagających konkurencyjność gospodarstw dzierżawiących nieruchomości rolne Skarbu Państwa Juchniewicz i współautorzy [2014] zaliczają m.in. nową technologię i wiedzę, oczekiwania klientów, działania konkurentów w branży oraz przedsiębiorczość pracowników.

Współczesny rozwój gospodarczy sprzyja rozwiązaniom efektywnościowym, a jednym z możliwych rozwiązań jest zwiększanie skali produkcji, co przekłada się na wzrost dochodowości gospodarstw a tym samym wzrost konkurencyjności. Można to osiągnąć przez kształtowanie struktury produkcji, jej intensywności, a również skali. Niemniej ze względu na znaczny poziom kosztów ze strony środków trwałych oraz zmieniające się uwarunkowania, decyzje powinny być podejmowane po szczegółowych analizach uwzględniających specyfikę produkcji rolnej.

Materiał metodyka badań

Celem przeprowadzonych badań była ocena wpływu zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w drodze kupna i dzierżawy, na konkurencyjność gospodarstw rolniczych prowadzących działalność w województwie warmińsko-mazurskim. Na terenie badanego województwa znajduje się ok. 7% użytków rolnych (1312,8 tys. ha) Polski, z tego ponad połowę (w momencie rozpoczęcia procesów prywatyzacyjnych) stanowiły grunty użytkowane przez państwowe gospodarstwa rolne. W wyniku przekształceń własnościowych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych (OT ANR) w Olsztynie z terenu województwa przejęto 807,4 tys. ha gruntów, z których większość rozdysponowano w sposób trwały, jednak nadal około 177,1 tys. ha (21,9%) pozostaje w ZWRSP, z tego większość gruntów (131,4 tys. ha) jest dzierżawiona [Rocznik statystyczny... 2013, *Raport z działalności...* 2014].

Badania przeprowadzono w drugiej połowie 2013 r. metodą sondażu, zrealizowanego techniką ankietową, przy wykorzystaniu kwestionariusza rozesłanego bezpośrednio do respondentów (dzierżawców i nabywców nieruchomości rolnych) z obszaru województwa warmińsko-mazurskiego. Ogółem z 316 rozesłanych kwestionariuszy ankietowych zwrócono 156, z tego po weryfikacji analizie poddano 136 (43,0%) kompletnie i poprawnie wypełnionych ankiet. Badani prowadzą gospodarstwa rolne, których obszar wynosi ponad 18,5 tys. ha, z czego użytki rolne stanowiły 93,8%. Największy udział wśród respondentów stanowili właściciele i dzierżawcy gospodarstw o powierzchni od 101 do 300 ha – 36,8%, do 50 ha – 30,1%, a od 51 do 100 ha – 22,8%. Najmniej liczne grupy stanowili respondenci zarządzający gospodarstwami wielkoobszarowymi o powierzchni od 301 ha do 500 ha – 8,1% oraz powyżej 500 ha – 2,2%. W strukturze gruntów analizowanych gospodarstw największy obszar zajmowały grunty zakupione (40,1%) i wydzierżawione (27,2%) z ZWRSP oraz nabyte od osób prywatnych (10,7%). Pozostałe 16,6% stanowiły grunty własne badanych osób.

Istotną, z punktu widzenia podejmowanych decyzji zmierzających do zwiększania konkurencyjności gospodarstw, była identyfikacja czynników stymulujących proces zwiększania ich obszaru. W analizie uzyskanych wyników uwzględniono również czynniki warunkujące sposób zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, wynikające m.in. z rozwiązań formalno-prawnych, mających swoje odniesienia w zadaniach realizowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) oraz zasadach sformułowanych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

W badaniach wykorzystano również dane z roczników statystycznych dotyczące zmian w strukturze agrarnej gospodarstw rolnych w latach 2002-2012 w Polsce oraz w województwie warmińsko-mazurskim, dane statystyczne z Raportów z działalności ANR w 2013 r. oraz z ewidencji Oddziału Terenowego ANR w Olsztynie obejmujące dane dotyczące zagospodarowania gruntów rolnych Skarbu Państwa.

Wyniki badań

W procesie przekształceń własnościowych w państwowym sektorze rolnictwa dzierżawa stanowi główną formę zagospodarowania nieruchomości rolnych po tzw. tymczasowym zarządzie i administrowaniu do pełnej prywatyzacji, tj. sprzedaży. Od uzyskiwanych efektów gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych uzależnione były przyszłe decyzje rolników odnośnie ich nabycia.

Proces gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa regulują przepisy *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi z dnia 19 października 1991 r.* [Dz.U. 1991, nr 107, poz. 464], zmienione aktem prawnym z dnia 16 września 2011 r. [Dz.U. z 2011, nr 233, poz. 1382]. Wówczas to zmieniono hierarchię ważności w stosowaniu poszczególnych form zagospodarowania. Zgodnie z zawartymi regulacjami priorytetem stała się sprzedaż gruntów. Wprowadzone regulacje prawne były wyrazem polityki rolnej mającej swoje odniesienie w *ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.* [Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592], której celem jest kształtowanie i poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz umożliwienie prowadzenia działalności rolniczej osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

Obszar gospodarstwa jest jednym z istotnych elementów decydujących o wzajemnych relacjach podstawowych czynników produkcji, a co z tym związane, wpływających na efektywność gospodarowania i konkurencyjność gospodarstw rolnych. Nie oznacza to jednak, że wielkość areалу, którym dysponuje rolnik przesądza o poziomie produktywności ziemi, pracy i środków trwałych. Ważne są również inne czynniki i warunki produkcji rolniczej, które wpływają na podjęcie decyzji strategicznych przez rolników odnośnie udziału w zagospodarowaniu ziemi z ZWRSP, jak i formy władania (dzierżawa lub własność).

Duże zainteresowanie gruntami rolnymi ZWRSP wpływało na poziom czynszów dzierżawnych i ceny za grunty rolne na terenie województwa warmińsko-mazurskiego. W latach 1992-2013 następował systematyczny wzrost poziomu czynszu dzierżawnego (od 1,8 do 11,6 dt pszenicy za 1 ha) i cen za grunty rolne (od 0,7 do 17,1 tys. zł za 1 ha). Wynikało to w głównej mierze z faktu systematycznego „wycofywania” znacznej części powierzchni wydzierżawianych gruntów w celu jej sprzedaży. Mimo wysokich i szybko rosnących cen, po 2003 roku notowano coraz większe zainteresowanie zakupem gruntów, które miało również wpływ na wielkości oferowanych czynszów dzierżawnych i kształtowanie się relacji czynszu dzierżawnego do cen gruntów. Do kolejnych czynników kształtujących poziom czynszów należy zaliczyć wejście Polski do Unii Europejskiej (UE) i objęcie polskiego rolnictwa wspólną polityką rolną (wprowadzenie m.in. dopłat bezpośrednich) oraz spowolnienie rozwoju gospodarczego w 2008 roku, którego odzwierciedleniem było mniejsze zainteresowanie gospodarowaniem na nieruchomościach rolnych oraz uzyskiwanie niższych czynszów dzierżawnych na poziomie 5,0 dt/ha w 2009 roku (tab. 1).

Analiza poziomu uzyskiwanych czynszów dzierżawnych w ujęciu naturalnym (dt pszenicy/ha) do uzyskiwanego w ujęciu wartościowym (zł/ha), wskazuje na istotną różnicę w dynamice jego zmian, szczególnie w latach 2003-2013. W mierniku naturalnym poziom osiąganego czynszu dzierżawnego wzrósł około 9-krotnie, a w ujęciu wartościowym około 32-krotnie. Na różnice

Tabela 1. Poziom czynszu za grunty wydierżawione, a ceny sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP OT w Olsztynie w latach 1992-2013

Table 1. The level of rent for the land leased and the selling price of land from resource of agricultural property of the State Treasury in Olsztyn during the period 1992-2013

Lata/ Years	Średni czynsz dzierżawny za grunty/ The average lease payments for land*			Cena/Price		Relacja ceny gruntów do czynszu dzierżawnego [krotność]/The ratio of land price to rent [multiple]
	dt pszenicy/ha/ dt of wheat per ha	zł/ha/ PLN/ha	dynamika (1992=100)/ change (1992=100) [%]	zł/ha/ PLN/ha	dynamika (1992=100)/ change (1992=100) [%]	
1992-1993	1,3	31	100,0	700	100,0	22,7
1994	1,3	32	105,3	750	107,1	23,1
1995	1,5	53	173,2	990	141,4	18,6
1996	1,5	86	280,0	1 490	212,9	17,3
1997	1,9	97	316,2	2 110	301,4	21,7
1998	1,7	82	266,0	2 459	351,3	30,0
1999	1,6	68	221,6	3 712	530,3	54,4
2000	1,4	71	229,3	3 052	436,0	43,2
2001	1,3	69	224,1	3 007	429,6	43,5
2002	1,3	60	194,4	2 826	403,7	47,2
2003	2,4	111	359,5	2 970	424,3	26,8
2004	3,1	172	559,1	3 816	545,1	22,2
2005	3,0	110	357,7	4 415	630,7	40,1
2006	3,7	163	528,2	6 398	914,0	39,3
2007	8,9	607	1 969,9	9 061	1 294,4	14,9
2008	8,6	605	1 962,7	12 075	1 725,0	20,0
2009	5,0	245	794,2	13 096	1 870,9	53,5
2010	10,3	595	1 930,1	13 321	1 903,0	22,4
2011	10,3	873	2 834,2	14 199	2 028,4	16,3
2012	5,0	442	1 434,9	14 939	2 134,1	33,8
2013	11,6	976	3 168,3	17 095	2 442,1	17,5

* OT w Olsztynie (bez filii) w granicach starych województw do 1999 r./Regional Office in Olsztyn (without Branch) within the limits of the old provinces until 1999

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji ZWRSP OT ANR w Olsztynie

Source: own study based on data from the Register of Resource of agricultural property of the State Treasury in Olsztyn

w tych relacjach zasadniczy wpływ miały zmiany ceny pszenicy w kolejnych latach, które pośrednio wpływały na zmiany w zainteresowaniu dzierżawą lub nabyciem gruntów. Tempo zmian wysokości czynszów dzierżawnych w analizowanym okresie było nierównomierne. W latach 1992-2002 poziom czynszu dzierżawnego był w miarę stabilny i kształtował się na poziomie od 1,3 do 1,9 dt za 1 ha UR, natomiast w latach 2003-2013 nastąpił szybki wzrost jego poziomu z 2,4 do 11,6 dt/ha.

Na decyzje dotyczące dzierżawy lub nabycia gruntów rolnych w znacznym stopniu wpływ miała relacja ceny gruntów do czynszu dzierżawnego. W latach, gdy relacja ceny gruntów do czynszu dzierżawnego była relatywnie niska notowano większe zainteresowanie ich nabyciem. Istotnym czynnikiem brany pod uwagę przez dzierżawców i nabywców gruntów rolnych Skarbu Państwa, jak wskazują respondenci, był poziom dopłat uzyskiwanych z UE. W ocenach badanych

Tabela 2. Ocena poziomu dochodów uzyskiwanych z prowadzenia gospodarstwa rolnego w opinii respondentów
 Table 2. Assessment of level of income that comes from management of farm by respondents

Wyszczególnienie/ Specification	Grupy obszarowe/Area groups [ha]											
	Ogółem/Total n = 136		do/50		51-100		101-300		301-500		501-1000	
	liczba wskazań/ number of indications	%	liczba wskazań/ number of indications	%	liczba wskazań/ number of indications	%	liczba wskazań/ number of indications	%	liczba wskazań/ number of indications	%	liczba wskazań/ number of indications	%
Bardzo wysoki/Very high	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wysokie/High	12	8,8	2	1,5	2	1,5	6	4,4	2	1,5	-	-
Średnie/Average	90	6,2	29	21,3	19	14,0	34	25,0	7	5,1	1	0,7
Niskie/Low	33	24,3	9	6,6	10	7,4	10	7,4	2	1,5	2	1,5
Bardzo niskie/Very low	1	0,7	1	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
 Source: own study based on the survey

osób relacja wartości płaconego czynszu dzierżawnego do uzyskiwanych dopłat bezpośrednich była dla nich korzystna i zwiększała wielkość dochodów do dyspozycji, które mogły być wykorzystane do poprawy konkurencyjności gospodarstwa. Większość z nich (55,9%) wskazała, że dopłaty są wyższe od wartości płaconego czynszu, a ponad 27,9% określała ich wielkość na tym samym poziomie. Tylko 11,8% oceniała poziom dopłat na niższym poziomie od płaconego czynszu dzierżawnego i prawdopodobnie były to dzierżawy zawiązywane w latach późniejszych na stosunkowo gorszych warunkach finansowych (wyższy poziom czynszu).

Niezależnie od planów oraz możliwości rozwojowych, każde gospodarstwo rolne stara się maksymalizować swoje dochody. Ich poziom według opinii ankietowanych osób najczęściej jest określany jako przeciętny (66,2%) lub niski (24,3%). Na wysoki poziom uzyskiwanych dochodów z prowadzenia gospodarstwa rolnego wskazał co jedenasty respondent (8,8%), głównie z gospodarstw powyżej 50 ha. Wśród badanych znikomy odsetek respondentów ocenił uzyskiwane dochody jako niskie (tab. 2).

Najtrudniejszym okresem w rozwoju i podnoszeniu konkurencyjności gospodarstwa są pierwsze lata funkcjonowania, gdy zwiększa ono zakres swojej działalności m.in. przez zwiększanie obszaru (dzierżawa i zakup gruntów), a w konsekwencji wielkości produkcji rolnej. W tej fazie występuje duże zapotrzebowanie na kapitał niezbędny do zakupu środków trwałych i obrotowych, wykup majątku, jego adaptację, opłatę czynszu dzierżawnego. Na podjęcie decyzji o nabyciu lub wydzierżawieniu gruntów rolnych w istotny sposób wpływają źródła finansowania. Najczęściej wskazywanym przez respondentów źródłem pochodzenia środków pieniężnych, które były niezbędne w procesie inwestowania w nieruchomości rolne były własne fundusze (64,7%), kredyt bankowy (54,4%), pożyczka od rodziny (17,6%), a także darowizna od rodziny (11,8%) (tab. 3).

Istotnym czynnikiem decydującym o postrzeganiu efektywności gospodarowania jest stan rozwoju gospodarstwa. Badanych dzierżawców poproszono o ocenę poziomu rozwoju prowadzonego gospodarstwa. Większość respondentów uznała, że ich gospodarstwa są w fazie rozwoju (69,1%), 23,5% badanych stwierdziło, że mają ustaloną pozycję rynkową, a tylko nieliczni (3,6%) uznali, że ich gospodarstwa są w fazie początkującej. Były to

Tabela 3. Źródła finansowania rozpoczęcia gospodarowania na dzierżawionych lub zakupionych nieruchomościach rolnych

Table 3. Sources of financing start of farming on leased or purchased agricultural property

Wyszczególnienie/Specification	Ogółem/Total, n = 136	
	liczba wskazań/ number of indications	%
Własne środki pieniężne/Own money	88	64,7
Kredyt bankowy/Bank credit	74	54,4
Pożyczka od rodziny, znajomych/Loan from family, friends	24	17,6
Darowizna/Donation	16	11,8
Pożyczka z pozabankowej instytucji/Loan from non-banking institutions	4	2,9
Spadek/Inheritance	4	2,9
Wkład wspólników/Contributions by venturers	2	1,5
„Ułatwienie startu młodym rolnikom” dofinansowanie dla młodego rolnika/Setting up of young farmers' subsidies for young farmers	2	1,5
Sprzedaż ratalna/Hire purchase	2	1,5
Kredyt kupiecki/Trade credit	1	0,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Source: own study based on the survey

głównie gospodarstwa o małym obszarze. Niestety na konieczność likwidacji gospodarstwa wskazało 2,9% respondentów, a 0,7% badanych zamierzała zmniejszyć rozmiary prowadzonej działalności produkcyjnej w gospodarstwie.

Gospodarstwa były zróżnicowane pod względem profilu produkcji. W strukturze produkcji towarowej dominowała produkcja roślinna (70,5%), a jej udział zwiększał się wraz ze wzrostem powierzchni gospodarstwa, np. udział w produkcji towarowej w gospodarstwach od 501 do 1000 ha stanowił ponad 83,3%. Produkcję zwierzęcą prowadzi ponad połowa respondentów, a przetwórstwo rolno-spożywcze tylko 0,7% gospodarstw. Brak rozwoju gospodarstwa lub przedsiębiorstwa, jak wskazuje praktyka gospodarcza, jest zazwyczaj pierwszym symptomem jego upadku. Świadomość istniejących zagrożeń posiada zdecydowana większość badanych osób, których przyszłe decyzje będą związane z zwiększaniem skali produkcji, a ponad 2/3 z nich planuje powiększać obszar gospodarstwa zarówno przez zakup, jak i dzierżawę gruntów. W odniesieniu do kierunków produkcji (roślinnej i zwierzęcej) zdecydowana większość (90,4%) wskazuje, że nie zamierza dokonywać zmian w jej profilu. Pozostali wskazują na konieczność dostosowania produkcji roślinnej ze względu na planowane zmiany w produkcji zwierzęcej (zwiększenie stanu krów mlecznych, bydła opasowego oraz uruchomienie produkcji drobiu ekologicznego) i budowę niezbędnych budynków i budowli pozwalających na ich realizację.

Problematyka zagospodarowania majątku będącego w dyspozycji ANR jest niebywale złożona i wywołuje zróżnicowane opinie. Mając na uwadze zasoby, które ciągle są w dyspozycji ANR, zadano dzierżawcom pytanie o ich propozycje i oczekiwania dotyczące dalszego zagospodarowania powyższych zasobów. Z analizy otrzymanych odpowiedzi można wnioskować, że ich przyszłe decyzje będą warunkowane sytuacją ekonomiczno-finansową gospodarstwa oraz możliwościami formalno-prawnymi kształtowania obszaru gospodarstwa, tj. zmiany statusu prawnego dzierżawionych nieruchomości. Najczęściej wskazywanym wariantem przyszłej decyzji była dzierżawa (42,4%), przy czym większość wskazała, że będzie to okresowe rozwiązanie (kwestia kilku do dziesięciu lat), ponieważ postrzegają ją w perspektywie własnej kariery zawodowej (osiągnięcie wieku emerytalnego), 23,5% chciałaby dzierżawić grunty z możliwością przekazania ich następcy (dziedziczenie). Ponad 1/3 respondentów (36,8%) planowała zakup dzierżawionych nieruchomości w najbliższej przyszłości (większość w okresie do 5 lat), a zaledwie (2,1%) zamierzała zrezygnować z dzierżawy w ciągu najbliższych kilku lat.

Respondenci wyrazili swoje opinie odnośnie stosowania systemowych rozwiązań umożliwiających ograniczanie wielkości obszaru gospodarstwa rolnego. Większość (64,0%) respondentów wskazała, że nie powinno być żadnych ograniczeń co do powierzchni przy zakupie gruntów rolnych oraz wykupie gruntów dzierżawionych w ramach pierwszeństwa nabycia (59,6%). Natomiast w przypadku dzierżawy gruntów większość respondentów (55,9%) wskazywała, że nie powinno być ograniczeń obszarowych, a pozostali opowiedzieli się za koniecznością stosowania ograniczeń powierzchni dzierżawy gruntów do 300 ha.

Podsumowanie i wnioski

Prowadzenie działalności rolniczej w warunkach gospodarki rynkowej w znacznej mierze kształtowane jest przez politykę rolną, której jednym z celów strategicznych jest produkcja żywności. Realizację tego celu wspiera państwo, jednakże kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostaje zakres i formy stosowanej pomocy, w tym również w podnoszeniu konkurencyjności gospodarstw przez kształtowanie powierzchni gospodarstw. Zwiększanie stanu posiadania podstawowego czynnika produkcji, jakim są grunty rolne, umożliwia podnoszenie konkurencyjności gospodarstw rolnych. Jedną z głównych form gospodarowania umożliwiającą poprawę konkurencyjności gospodarstw jest dzierżawa gruntów rolnych. W procesie przekształceń własnościowych państwowego sektora rolnictwa stała się ona podstawową formą zagospodarowania nieruchomości rolnych. Uzyskane wyniki na dzierżawionych gruntach w konsekwencji ułatwiły podjęcie decyzji o zakupie dzierżawionych gruntów. Proces ten wspierały zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej związane z wejściem Polski do UE, objęcie wsparciem rolnictwa wynikającym z WPR oraz poprawa koniunktury gospodarczej i opłacalności produkcji rolniczej.

Na terenie województwa warmińsko-mazurskiego z przejętych do ZWRSP OT w Olsztynie na koniec 2013 roku gruntów pozostało 177,1 tys. ha (21,9%), z tego większość (131,4 tys. ha) jest dzierżawiona. Wyniki badań przeprowadzone wśród rolników wskazują, że dzierżawa gruntów wpływa na zwiększenia skali produkcji, a w konsekwencji na zwiększenie ich konkurencyjności. Świadczą o tym m.in. dość wysoka ocena poziomu uzyskiwanych dochodów, a także skala dokonywanych inwestycji w zakup gruntów. Kolejnym czynnikiem stymulującym rozwój i powiększanie obszaru gospodarstw rolnych są dopłaty ze środków UE do użytkowanych gruntów, które większość z respondentów ocenia jako wyższe w porównaniu do płaconego czynszu dzierżawnego.

Dodatковым stymulatorem do trwałego powiększania gospodarstw był również duży wzrost poziomu cen gruntów oraz czynszów dzierżawnych, co w szczególności zaobserwowano po wejściu Polski do UE. Jednakże wskutek systematycznego zmniejszania się zasobu gruntów w ZWRSP w perspektywie najbliższych kilku lat może wzrosnąć zainteresowanie dzierżawą gruntów indywidualnych. W dalszej perspektywie będzie to prowadziło do koncentracji użytkowania gruntów w gospodarstwach stosunkowo dużych.

Literatura

- Bossak J. 2008: *Konkurencyjność gospodarki Polski a proces integracji europejskiej*, [w:] T. Michalski, K. Piech (red.), *Konkurencyjność Polski w procesie pogłębiania integracji europejskiej i budowy gospodarki opartej na wiedzy*, SGH, Warszawa, 549-550.
- Gorynia M. 2001: *Luka konkurencyjna – koncepcja i metodyka badania*, [w:] *Konkurencyjność podmiotów gospodarczych w procesie integracji i globalizacji*, Zesz. Nauk. Politechniki Poznańskiej, Poznań, nr 32.
- Juchniewicz M., Chrobocińska K., Nasalski Z. 2014: *Konkurencyjność podmiotów gospodarczych użytkujących zasób własności rolnej skarbu państwa w województwie warmińsko-mazurskim*, PTE, Olsztyn, 86-88.
- Kołodziejczak A. 2010: *Modele rolnictwa. a zróżnicowanie przestrzenne sposobów gospodarowania w rolnictwie polskim*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Poznań, 146.
- Kowalski A., Rembisz W. 2003: *Modele zachowań gospodarstwa rolnego w warunkach endogenicznych i egzogenicznych*, „Zag. Ekon. Rol.”, nr 1, Warszawa, 3-13.

- Pawlas I. 2001: *Teoretyczne podstawy analizy konkurencyjności na poziomie makroekonomicznym*, [w:] T. Sporek (red.), *Ewolucja przewagi konkurencyjnej polskiej gospodarki a procesy jej otwierania w drugiej połowie lat 90*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice, 11.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2013 roku*. 2014: ANR, Warszawa.
- Rocznik statystyczny rolnictwa*. 2013: GUS, Warszawa, 75, 76.
- Stankiewicz M.J. 2005: *Konkurencyjność przedsiębiorstwa. Budowanie konkurencyjności przedsiębiorstwa w warunkach globalizacji*, Wyd. Dom Organizatora, Toruń.
- Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r.*, Dz.U. 1991, nr 107, poz. 464 ze zm.
- Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.*, Dz.U. 2003 nr 64 poz. 592 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.
- Wnorowski H. 2005: *Konkurencyjność gospodarcza i jej istota*, [w:] J. Borowski, D. Perło (red.), *Międzynarodowa konkurencyjność polskiej gospodarki*, Fundacja Promocji Rozwoju Podlasia, Białystok, 9.

Summary

Lease of farm lands is a common occurrence which has been accepted since years. It was the beginning of transformation process of national properties, that started purchases and leasings of huge areas of lands by individual farmers. According to the statistics, initial interest in lands owned by WRSP was comparatively small, which was expressed by low rent and low prices of land. Getting used to this institution by farmers and integration with EU processes resulted in sudden growth of interest in purchase and lease of national lands. It's worth mentioning that tenants will rather try to change lease rights into ownership rights in a perspective of few years. Definitely processes of lands' concentration which have been noticed in last few decades, contributed to growth of competitiveness of farms that take part in it.

Adres do korespondencji
dr hab. Adam Sadowski prof. UwB
Uniwersytet w Białymstoku
Wydział Ekonomii i Zarządzania
ul. Warszawska 63, 15-062 Białystok
tel. (85) 745 77 06
e-mail: adamsad@poczta.onet.pl

dr 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