

Analiza warunków zawieranych umów dzierżawy w województwie wrocławskim

Wprowadzenie

Powołany w 1992 r. Oddział Terenowy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa we Wrocławiu obejmuje swoim zasięgiem działania województwa: wrocławskie, wałbrzyskie, legnickie i jeleniogórskie. Od początku działalności do końca marca 1997 r. oddział realizując przekształcenia własnościowe i strukturalne przejął łącznie 427 908 ha gruntów. Grunty te pochodzą przede wszystkim ze zlikwidowanych 141 Państwowych Przedsiębiorstw Gospodarki Rolnej oraz Państwowego Funduszu Ziemi. Dotychczas z gruntów znajdujących się w zasobie Oddziału trwale rozdysponowano w formie sprzedaży 38 964 ha, co stanowi 9,1%, przekazano nieodpłatnie 2939 ha (0,7%), wydzierżawiono 300 987 ha (70,3%). W administrowanie przekazano 15 054 ha (3,5%) natomiast w zarząd i wieczyste użytkowanie oddano 15 181 ha (3,5%). W zasobie pozostało do rozdysponowania 54 780 ha (12,8%) [3]. Dane liczbowe wskazują, że podstawową formą zagospodarowania przejętego mienia jest dzierżawa. Ten instrument prawny przekształceń własnościowych i strukturalnych najszerszy zasięg ma na terenie woj. wrocławskiego.

Celem przedstawionych w pracy badań jest więc ocena warunków zawieranych umów dzierżawy na terenie woj. wrocławskiego.

Zakres i metodyka badań

Do przeprowadzenia badań autorka opracowała kwestionariusz ankiety, który w 1997 r. rozesłano do wytypowanych w sposób losowy ponad 100 dzierżawców woj. wrocławskiego. Kwestionariusz wypełniło i odesłało tylko 50 dzierżawców, których powierzchnia dzierżawiona waha się od około 3 ha do 1 368 ha. Wyniki badań należy traktować więc jako wstępne (informacyjne), ponieważ nie są w pełni reprezentatywne, gdyż liczba wszystkich dzierżawców woj. wrocławskiego jest znacznie większa od liczby tych, którzy wypełnili ankietę.

Informacje charakteryzujące dzierżawione gospodarstwa uzyskane drogą ankiety dotyczą:

- ogólnej powierzchni dzierżawionych gruntów z uwzględnieniem ich sposobu użytkowania i klasy bonitacyjnej,
- struktury zasiewów i uzyskiwanych plonów,
- stanu i struktury pogłowia zwierząt gospodarskich,
- czasu trwania dzierżawy, prawa pierwokupu i możliwości powiększania gospodarstwa,
- wysokości czynszu i terminowości jego płatności,
- wykupu majątku okołodzierżawnego oraz zasad jego spłat,
- ustawowych i umownych zwolnień z opłat czynszowych oraz prolongat rat czynszowych.

Analizie poddano następujące zagadnienia:

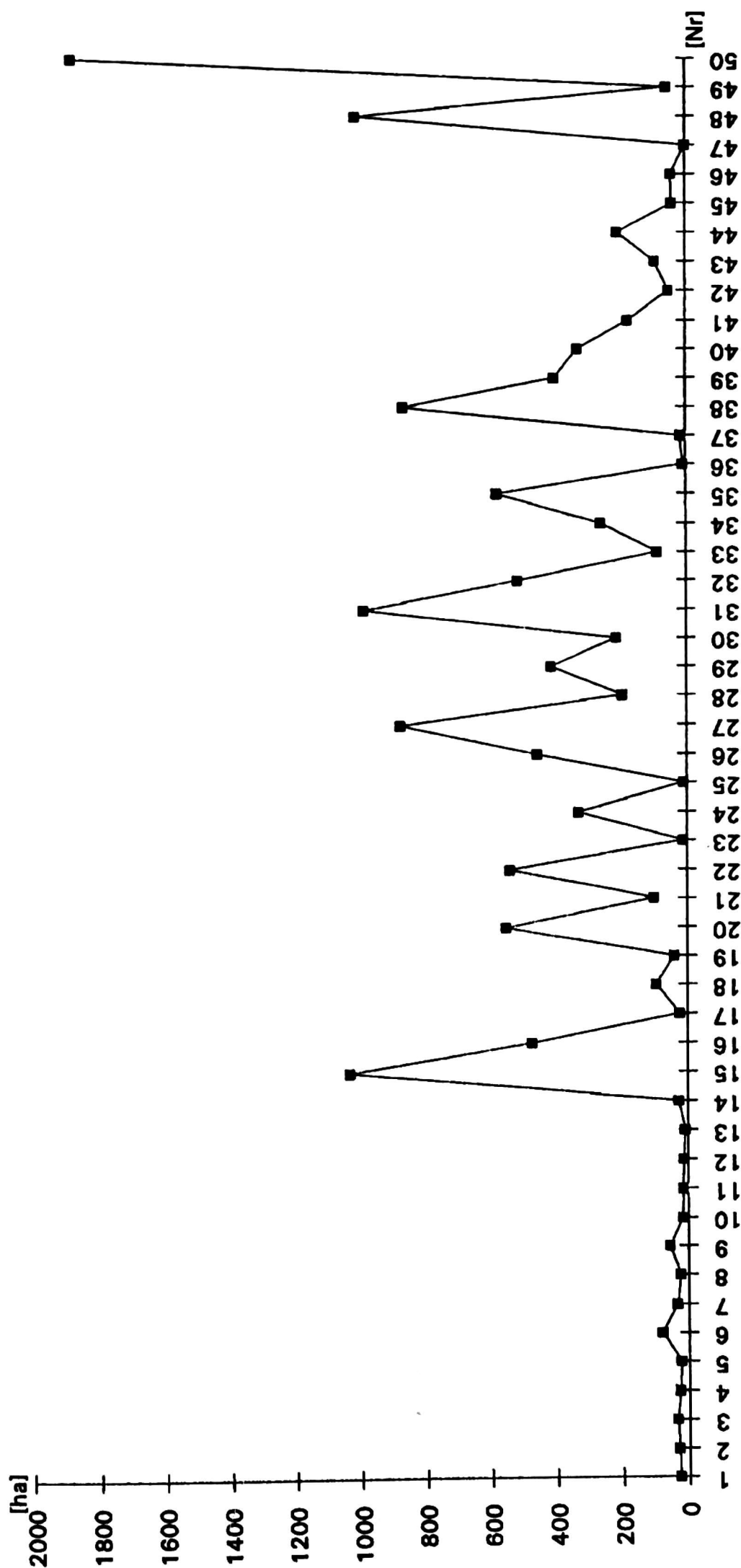
- powierzchnię ogólną gospodarstwa w tym wielkość powierzchni dzierżawionej,
- procentowy udział powierzchni dzierżawionej w powierzchni ogólnej gospodarstwa,
- powierzchnię dzierżawionych użytków rolnych,
- jakość dzierżawionych gruntów mierzona wskaźnikiem bonitacji gleby,
- zależność pomiędzy jakością dzierżawionych gruntów a wysokością czynszu dzierżawnego,
- zależność pomiędzy wielkością dzierżawionego areалу a wysokością czynszu dzierżawnego.

Wyniki badań przedstawiono w formie podstawowych statystycznych miar położenia i rozproszenia, wskaźnika procentowego oraz współczynnika zmienności i korelacji prostej [1].

Wyniki badań

Jak wykazały badania powierzchnia dzierżawionych gruntów w badanych gospodarstwach woj. wrocławskiego charakteryzuje się ogromnym zróżnicowaniem i zawiera się w granicach 2,72 ha do 1 368 ha (tab. 1 i rys. 1). Współczynnik zmienności tej cechy wynosi 138%. Średnio wydzierżawiono 267 ha, lecz wartość mediany wskazuje, iż większości wypadków są to arealy poniżej wartości średniej arytmetycznej (około 80 ha). Ankietowani gospodarują przede wszystkim na gruntach dzierżawionych. Ich udział stanowi ponad 80,0% powierzchni ogólnej gospodarstw. Około 60,0% gospodarstw prowadzi produkcję rolniczą wyłącznie na gruntach pozyskanych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Dzierżawcy badanego rejonu dzierżawili z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przede wszystkim grunty klasy III, IV i V. Grunty orne klasy I i II stanowią około 9,0% ogółu przejętych gruntów, w klasie IIIa i IIIb dzierżawiono 38,0% ziemi



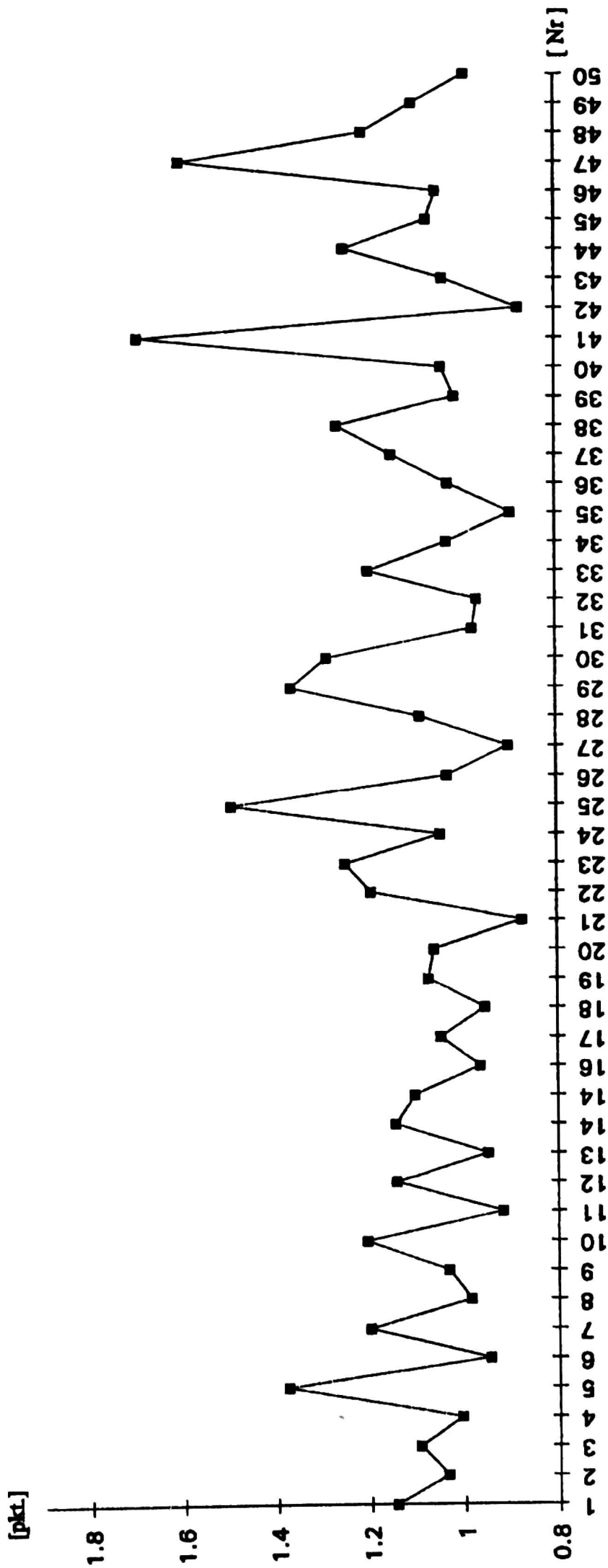
Rysunek 1. Powierzchnia dzierżawiona badanych gospodarstw

Tabela 1. Wielkość powierzchni dzierżawionych gruntów oraz wysokość czynszu dzierżaw-
nego [dt pszenicy/1 ha UR]

Wyszczególnienie	Średnia arytme- tyczna \bar{X}	Mediana Me	Współczynnik zmienności V [%]	Wartość	
				min.	max.
Powierzchnia dzierżawionych gruntów ogółem [ha]	256,96	83,81	125,00	2,72	1368,00
Powierzchnia dzierżawionych UR [ha]	247,41	80,40	138,00	2,72	1368,00
Udział powierzchni dzierżawionych UR w powierzchni zasiewów [%]	82,16	93,11	28,00	8,58	100,00
Wskaźnik bonitacji [pkt.]	1,11	1,06	15,96	0,87	1,69
Czynsz dzierżawny ogółem [dt pszen./ha]	4,33	2,47	103,00	0,33	18,39
Czynsz dzierżawny za grunty [dt pszen./ha]	3,71	2,43	105,00	0,33	16,42
Czynsz dzierżawny za budynki [dt pszen./ha]	0,62	0,00	339,00	0,00	13,31

ornej, w klasie IVa i IVb 39,0%, w klasie V 12,0% natomiast w klasie VI tylko około 2,0% gruntów ornych. Dzierżawione łąki i pastwiska trwałe są głównie klasy IV, V i VI. Średni wskaźnik bonitacji gleb kształtuje się na poziomie klasy IVa i wynosi 1,11 punktów w skali bonitacyjnej od 0,5 do 1,8 wykazując zmienność 16,0% (tab. 1 i rys. 2). Wskaźnik ten waha się w granicach od 0,87 do 1,69 punktów. Użytki rolne stanowią przeciętnie 93,0% dzierżawionych z Zasobu gruntów. W strukturze przejętych użytków rolnych 83,3% stanowią grunty orne, 7,8% łąki i 2,4% pastwiska trwałe. Pozostałą powierzchnię ziemi użytkowanej rolniczo stanowią sady. Na gruntach ornych dominuje produkcja zbóż stanowiąca średnio 66,0% powierzchni zasiewów oraz rośliny przemysłowe, których udział wynosi przeciętnie 20% powierzchni. Bardziej praco- i kapitałochłonne uprawy zajmują tylko ponad 4,0% powierzchni. W strukturze organizacji produkcji tych gospodarstw zdecydowanie dominuje nastawienie na produkcję roślinną. W 38% badanych obiektów, głównie tych o większych arealach nie prowadzi się produkcji zwierzęcej. W pozostałych gospodarstwach w produkcji zwierzęcej dominuje bydło, przede wszystkim o kierunku opasowym i trzoda chlewna.

Mając na uwadze produkcyjne funkcje dzierżawy można stwierdzić, że będzie ona efektywną formą zagospodarowania ziemi jeżeli będzie miała gwarancje trwałości i stabilizacji. Tymi gwarancjami są między innymi czas trwania i prawo pierwokupu. Wytyczne Prezesa AWRSP jako optymalne rozwiązanie wskazują 10-letni okres trwania dzierżawy z zastrzeżeniem, że w wypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi okres ten może być dłuższy niż 10 lat.



Rysunek 2. Wskaźnik bonitacji gleb badanych gospodarstw

Po tym okresie dzierżawca, który właściwie użytkuje przedmiot dzierżawy i spełnia warunki zawarte w umowie może występować o zawarcie umowy na okres dłuższy, do 30 lat włącznie lub na czas nieokreślony. Wobec powyższego jednym z celów badań ankietowych było uzyskanie opinii dzierżawców na temat czasu trwania stosunku dzierżawy.

Badania wykazały, że okres, na jaki AWRSP zawarła umowy z dzierżawcami jest zróżnicowany. Wśród ankietowanych po 6,0% zawarło umowy na okres 12 i 5 lat, 60,0% na okres 10 lat, 16,0% na okres 8 lat, po 2,0% na 6 i 4 lata, natomiast na okres 2 lat 8,0%. Umowy zawarte na okres krótszy niż 10 lat dotyczą najczęściej małych powierzchni dzierżawionych, natomiast przy dzierżawie dużych powierzchni czas ten wynosi 10 lat, a w niektórych wypadkach 12 lat. Jednakże nie wszystkim dzierżawcom odpowiada okres trwania dzierżawy. Z uzyskanych informacji wynika, że 38,0% respondentów uważa okres zawarcia umowy za zbyt krótki. Biorąc pod uwagę bardzo wysokie koszty inwestycyjne w rolnictwie należy zgodzić się z dzierżawcami, że dłuższy czas trwania dzierżawy zapewni im zwrot poniesionych nakładów oraz uzyskanie zysków. Zbyt krótki okres odbija się niekorzystnie na gotowości dzierżawcy do podejmowania poważniejszych nakładów. Krótki czas trwania dzierżawy uniemożliwia amortyzację poniesionych nakładów.

Dzierżawcy uważają, że okres ten powinien być dłuższy również z tego względu, iż grunty które wydzierżawili były często o niskiej kulturze użytkowania (leżały odłogiem nawet przez 5 lat). Rekultywacja gruntów oraz przeprowadzenie renowacji urządzeń melioracyjnych również wymaga czasu.

Zdaniem ankietowanych umowy zawarte na okres dłuższy, tzn. na 20 lat, gwarantują poczucie trwałości, stabilizacji, pewności oraz większy komfort psychiczny. Umożliwiają lepsze wykorzystanie środków finansowych, szersze rozwinięcie produkcji rolnej, a przede wszystkim zwrot nakładów inwestycyjnych, co jest bardzo ważne dla dzierżawców.

Istotnym elementem ochrony trwałości produkcyjnej funkcji dzierżawy jest również prawo pierwokupu przyznane dzierżawcom, jeżeli dzierżawa nieruchomości rolnej została zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie co najmniej dziesięć lat.

Spośród ankietowanych zdecydowana większość bo aż 82,0% uważa, że skorzysta w przyszłości z tego prawa, 14,0% jest obecnie niezdecydowanych, a jedynie 4,0% zapytanych sądzi, że nie skorzysta z istniejących możliwości pierwokupu. Dzierżawcy, którzy skorzystają w przyszłości z tego prawa, twierdzą jednak, że Agencja, oferując dzierżawione nieruchomości rolne do sprzedaży, powinna przyjmować cenę rynkową tej nieruchomości, a nie cenę wyliczoną z piętnastoletniego czynszu dzierżawnego, jaki mógłby wpłynąć do AWRSP, gdyby sprzedaży nie dokonała.

Rozwiązanie z równowartością 15-letniego czynszu zostało wprowadzone celowo i dotyczy wypadków, kiedy kandydat na dzierżawcę kieruje się motywami spekulacyjnymi, zaoferował bardzo wysoki czynsz, aby uzyskać prawo pierwokupu.

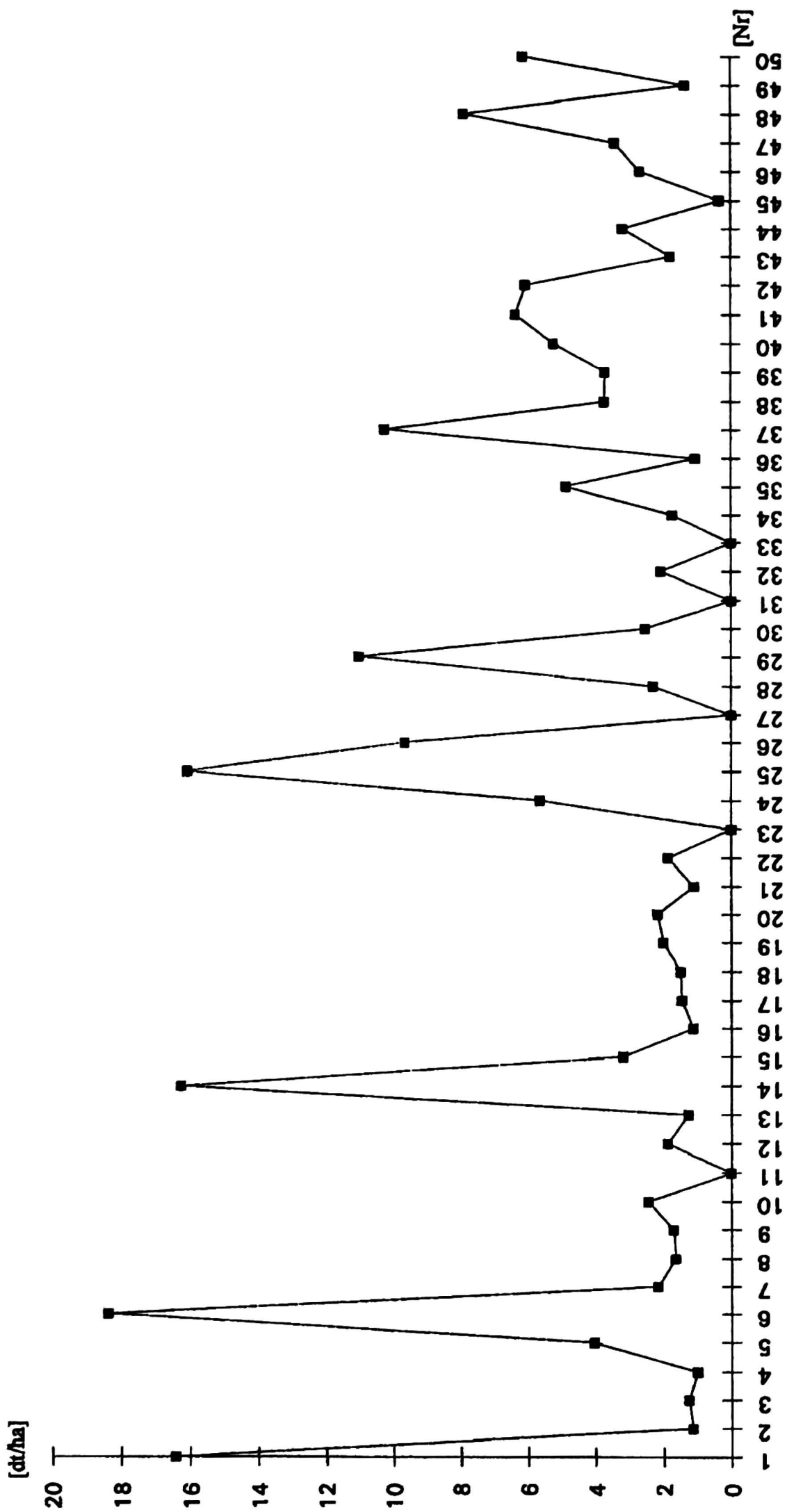
Badania ankietowe wykazały, że 70,0% dzierżawców będzie także w przyszłości powiększać swoje gospodarstwa, z tym że aż 83,0% badanych uczyni to poprzez dalszą dzierżawę, a tylko 17,0% poprzez zakup gruntów.

Dzierżawa gruntów jest umową odpłatną i do jej istoty należy ustanowienie czynszu. Kwestia odpłatności za dzierżawione grunty stanowi z natury rzeczy pole, na którym sprzeczności interesów stron stosunku dzierżawy najwyraźniej się uwydatniają, a zarazem element, który w istotny sposób decyduje o pozycji gospodarczej dzierżawcy. Wywiązanie się dzierżawcy z obowiązku zapłaty czynszu jest zdeterminowane ukształtowaniem zasad płatności czynszu, jego wysokością oraz istnieniem prawa do zwolnień z płatności czynszu.

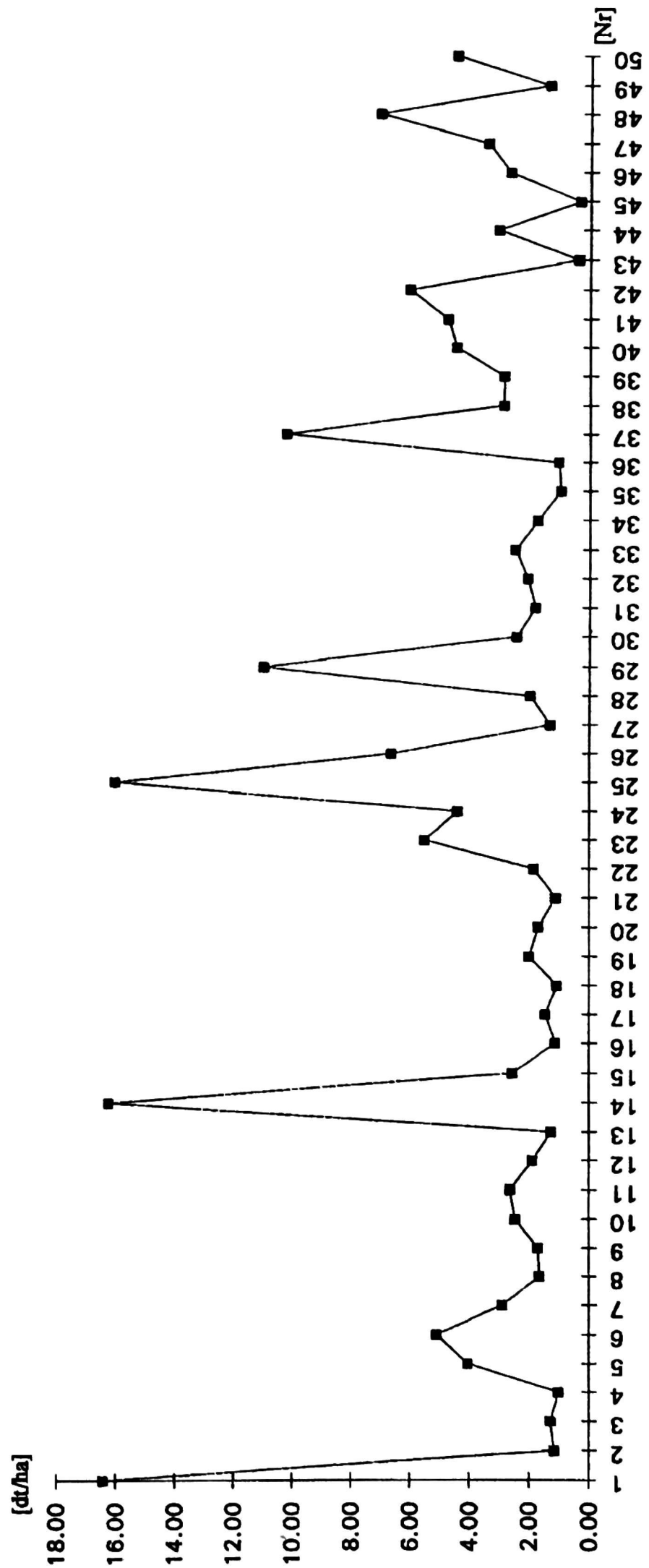
Z uzyskanych informacji wynika, że 26,0% dzierżawców uważa wysokość czynszu za obciążenie finansowe bardzo duże, dla 42,0% jest to obciążenie duże, 24,0% obciążeniem średnim, a tylko dla 8,0% naliczony czynsz jest obciążeniem niewielkim. Dzierżawcy uważają, że ponieważ czynsz jest wielkością przetargową częstokroć wysokość jego jest niewspółmiernie zawyżona. Dotyczy to zarówno czynszu za grunty, jak i za budynki i budowle. Poziom czynszu deklaruje oferent, który jest zainteresowany dzierżawą. Komisja dokonuje wyboru z przedstawionych ofert. Poziom czynszu jest jednym z kilku kryteriów, które bierze pod uwagę komisja. Przetarg otwarty, gdzie dochodzi do ustalenia czynszu w drodze licytacji, stosowany jest wyjątkowo i odnosi się do dzierżawy niewielkich powierzchni gruntów. Analiza zebranego materiału liczbowego wykazuje znaczne zróżnicowanie wysokości płaczonego czynszu dzierżawnego wyrażonego ekwiwalentem pszenicy w przeliczeniu na 1 ha (tab. 1 i rys. 3, 4, 5). Roczny czynsz dzierżawny ogółem zawiera się w przedziale od 0,33 do 18,39 dt pszenicy z 1 ha i charakteryzuje się 103,0% zmiennością. Przeciętnie dzierżawcy płacą stawkę czynszu będącą ekwiwalentem około 4 dt pszenicy. Większość jednak dzierżawców uiszcza czynsz poniżej tej wielkości, o czym świadczy wielkość mediany tej cechy równa 2,47 dt.

Roczny czynsz za dzierżawione grunty zawiera się w granicach od 0,33 do 16,42 dt pszenicy z 1 ha i wykazuje zmienność 105,0%. Przeciętna stawka czynszu za grunty mierzona średnią arytmetyczną wynosi 3,52 dt pszenicy z 1 ha, a opisaną medianą — 1,86 dt. Podobnie więc jak w wypadku czynszu ogółem częściej dzierżawcy płacą czynsz za dzierżawione grunty poniżej 3,71 dt z 1 ha. Natomiast czynsz za dzierżawione budynki i budowle wynosi średnio 0,53 dt pszenicy z 1 ha i zawiera się w granicach od 0 do 13,31 dt ze zmiennością 345%.

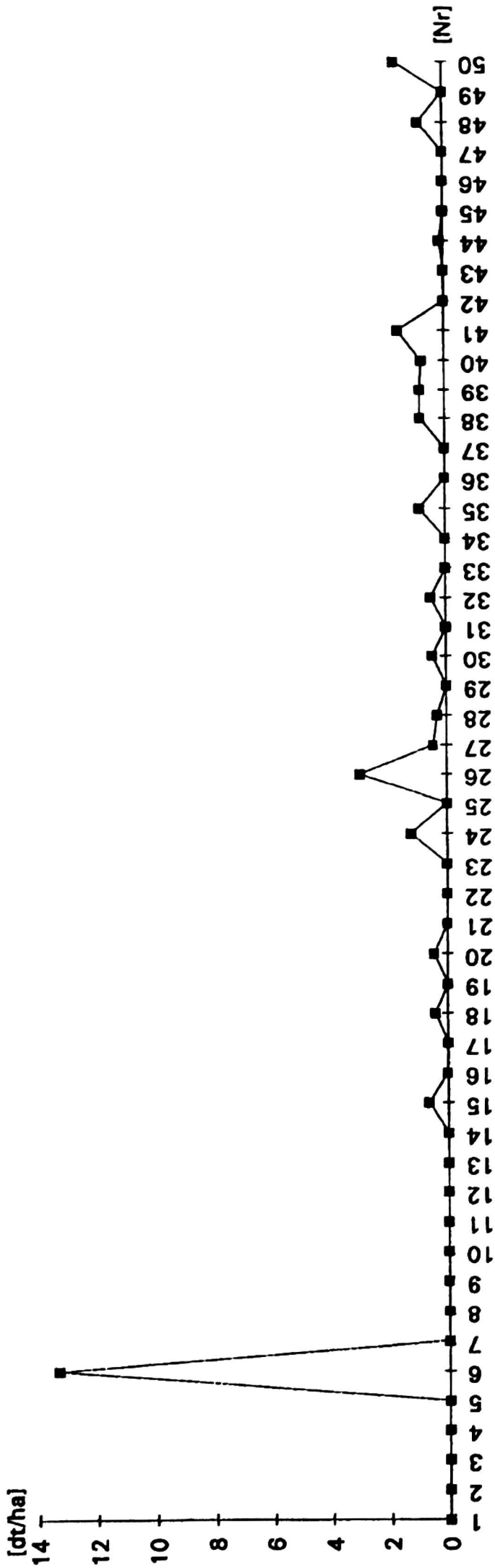
Analiza statystyczna nie wykazuje jednak istotnej zależności między jakością dzierżawionych gruntów mierzoną wskaźnikiem bonitacji gleb a wysokością czynszu dzierżawnego. Współczynnik korelacji pomiędzy wskaźnikiem bonitacji gleb dzierżawionych arealów a wysokością czynszu z 1 ha wyrażonego w ekwiwalencie pszenicy jest bardzo niski i wynosi 0,187 (wartość krytyczna dla liczebności równej 50 obiektów i poziomie istotności 0,05 kształtuje się na poziomie 0,270).



Rysunek 3. Czynniki dzierżawny ogółem w dt pszenicy



Rysunek 4. Czynniki dzierżawy za grunty w dt pszenicy



Rysunek 5. Czynniki dzierżawny za budynki w dt pszenicy

Nieistotna okazała się również zależność między wielkością dzierżawionych gruntów a wysokością płaconego przez dzierżawców czynszu (współczynnik korelacji równa się — 0,127 i nie przekracza poziomu krytycznego równego 0,270).

Pewne wątpliwości wśród ankietowanych budzi wyrażenie czynszu dzierżawnego w decytonach pszenicy, co — jak twierdzą dzierżawcy — powoduje, że wysokość czynszu uzależniona jest od raptownych zmian ceny pszenicy. Niektórzy dzierżawcy mają zastrzeżenia również co do terminów płatności czynszu. Ponieważ źródłem płaconego czynszu jest dochód uzyskiwany całorocznym wysiłkiem produkcyjnym dzierżawcy, to powinien być ustalony roczny okres płatności pokrywający się z ostatnimi jesiennymi zbiorami pożytków.

Charakterystycznym jest to, że niektórzy z ankietowanych uważają, że powinni być zwolnieni w ogóle z płatności czynszu dzierżawnego przez okres pierwszych 3 lat dzierżawy, co pozwoliłoby im na właściwe zagospodarowanie się oraz remont maszyn rolniczych wykupionych z Agencji.

AWRSP dopuszcza możliwość zwolnień z płatności czynszu, ale są to zwolnienia ustawowe za grunty VI klasy oraz umowne w okresie do 3 lub 5 lat z tytułu odłogowywania gruntów lub w innych wypadkach uzasadnionych stanem majątkowym przedmiotu dzierżawy.

Wśród badanych 50,0% korzysta z takowego zwolnienia ustawowego, a 40,0% za zadrzewienia. Ze zwolnień do 3 lat korzysta 28,0% badanych, a tylko 2,0% dzierżawców jest zwolnionych z płatności czynszu przez okres 5 lat.

Pomimo wyżej wymienionych zastrzeżeń 88,0% dzierżawców uiszcza terminowo czynsz, natomiast 4,0% korzysta z prolongaty raty czynszu, a wszyscy pozostali wystąpili do Oddziału z wnioskiem o prolongatę.

Zgodnie z wytycznymi Prezesa AWRSP majątek ruchomy trwały (maszyny, ciągniki, narzędzia) oraz obrotowy podlegają wykupieniu przez dzierżawcę. Z uzyskanych informacji wynika, że 52,0% respondentów wykupiło zarówno środki obrotowe, jak i majątek ruchomy. Jednakże aż 84,0% dzierżawców wykupiło ten majątek na raty, a tylko 16,0% za gotówkę, co świadczy zapewne o braku kapitału u ankietowanych. Pomimo że Agencja stosuje złagodzenia w wykupieniu majątku okołodzierżawnego, to jednak 27,0% ankietowanych uważa, że spłaty są dla nich obciążeniem finansowym bardzo dużym, dla 42,0% dużym natomiast dla 23,0% badanych jest to obciążenie finansowe średnie, a tylko 8,0% uznało je za niewielkie. Z prolongaty rat za wykupiony majątek okołodzierżawny korzysta 12% badanych.

Do bardzo dyskusyjnych zagadnień należy także według dzierżawców spłata należności z tytułu majątku okołodzierżawnego wyrażona w decytonach pszenicy przy rozłożeniu spłaty w ratach. Okazuje się iż zakupione środki przyjmują wartość wielokrotnie wyższą niż ich wartość rzeczywista. Jednakże należy zwrócić uwagę, że to nabywca majątku okołodzierżawnego sam wybiera formę płatności w momencie transakcji w równowartości pszenicy, i wówczas nie stosuje się oprocentowania, lub w gotówce, ale przy oprocentowaniu 1/4 stopy kredytu redyskontowego. Słusznym

są zatem ostatnie działania Prezesa Agencji pozwalające na powrót do rozłożenia na raty wyżej wymienionej spłaty w postaci pieniężnej. Dużym odciążeniem byłoby również wydłużenie okresu spłat rat.

Spośród 50 badanych dzierżawców woj. wrocławskiego, aż 74,0% uważa, że warunki, na jakich zostały zawarte z nimi umowy dzierżawy, są korzystne natomiast pozostałym nie odpowiadają. Z wypowiedzi ankietowanych wynika, że negatywna ocena warunków umów spowodowana jest przede wszystkim zbyt krótkim okresem trwania dzierżawy wysokim czynszem, krótkim okresem spłat rat za majątek okołodzierżawny.

Reasumując należy zwrócić uwagę, że aż 78,0% dzierżawców z perspektywy czasu uważa, że podjęto słuszną decyzję dzierżawiąc grunty z AWRSP.

Podsumowanie

Wyniki opracowanych ankiet wskazują, że ok. 2/3 dzierżawców pozytywnie ocenia rozwój swoich dzierżawionych gospodarstw dostrzegając jednocześnie konieczność dokonania istotnych zmian w zawartych umowach. Powinny one iść w kierunku wydłużenia czasu trwania dzierżawy, co pozwoli zwiększyć trwałość i stabilizację stosunku dzierżawy, wydłużenia okresu spłat rat za majątek okołodzierżawny i wyrażenia spłat w postaci miernika pieniężnego. Określenia maksymalnego poziomu czynszu, ponieważ często w drodze przetargu ustnego, gdzie jedynym kryterium wpływającym na jego wygranę jest wysokość zaoferowanego czynszu, dzierżawcą zostaje ten kto da najwyższy czynsz dzierżawny, nawet jeśli jest to czynsz zupełnie nierealny, wyższy od pożytków, jakie dzierżawca mógłby z przedmiotu dzierżawcy uzyskać. Potwierdzają się więc wcześniej opublikowane badania przeprowadzone w woj. zielonogórskim [2].

Usunięcie tych barier spowoduje, że dzierżawa gruntów stanie się efektywnym, tanim i trwałym instrumentem przekształceń własnościowych i strukturalnych gospodarstw.

Literatura

- [1] Krzywiecka M. 1980. Przewodnik do ćwiczeń ze statystyki matematycznej. Skrypt AR we Wrocławiu Nr 138.
- [2] Tańska-Hus B. 1997. Ocena warunków zawieranych umów dzierżawy w woj. zielonogórskim. *Postępy Nauk Rolniczych* 5: 55–62.
- [3] Zespół Ewidencji i Analiz. Informacja o działalności Oddziałów Terenowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, 1977 Warszawa.

Analysis of land lease contract terms in the Wrocław province

Summary

Activities of the Regional Department of Agricultural Ownership Agency of the State Treasury are restricted to the following provinces of Lower Silesia: Wrocław, Wałbrzych, Legnica and Jelenia Góra. The data show that the basic form of taking over the state-owned agricultural enterprises is based on land lease contracts, especially in the Wrocław province. In 1997 the surveys were carried out in order to evaluate the land lease contract terms. They showed that 2/3 of the lesse holders are satisfied with development of their farms. However, the lease holders agree that some significant changes in the renewals are required. They point out the length of land lease contracts, rental charges and instalments for current assets and movables.