

Bożena Tańska-Hus

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

**KIERUNKI I BARIERY FUNKCJONOWANIA GOSPODARSTW
DZIERŻAWIONYCH NA DOLNYM ŚLĄSKU**

*DIRECTIONS AND BARRIERS OF FUNCTIONING
OF FARMS RENTED ON LOWER SILESIA*

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 rolniczych opartych na dzierżawie. Przeprowadzono badania ankietowe wśród dzierżawców, uzyskane informacje dotyczyły struktury organizacji gospodarstw oraz warunków zawieranych umów dzierżawy.

Wstęp

Dzierżawa rolnicza spełnia istotną rolę nie tylko w kształtowaniu struktury agrarnej, ale także w zarządzaniu organizacją gospodarstwa rolnego. Istotny rozwój dzierżawy w wyniku przekształceń strukturalnych i własnościowych w rolnictwie wymusza potrzebę badań w zakresie oceny funkcjonowania gospodarstw dzierżawiących grunty z Zasobu ANR. Na terenie Dolnego Śląska wg stanu prawnego na 31.12.2002 r. w drodze dzierżawy zostało zagospodarowanych 280 669 ha gruntów Zasobu. Niepokojącym natomiast jest tzw. zjawisko wycofywania gruntów z dzierżawy. Proces ten rozpoczął się już w 1994 roku a na dzień 31.12.2002 r. na terenie województwa dolnośląskiego wycofano z różnych przyczyn z dzierżawy łącznie 130 644 ha. Istotnym jest zatem przyjrzenie się bliżej gospodarstwom dzierżawionym.

Metodyka badań

Do przeprowadzenia badań wybrano w sposób celowo-losowy ze spisu adresowego OT ANR – Wrocław 80 gospodarstw dzierżawiących grunty od 10 do 100 ha w podregionie wrocławskim. Gospodarstwa podzielono według powierzchni dzierżawionej i utworzono dwie grupy: I – 10-50 ha, II – 50,01-100 ha. Materiały źródłowe zostały zebrane przy zastosowaniu metody ankietowej. Narzędziem badawczym był kwestionariusz ankiety zawierający 8 bloków tematycznych. Przy opracowaniu materiałów pierwotnych wykorzystano metodę opisowo-porównawczą oraz metodę analizy ekonomicznej I stopnia wg B. Kopia. Wyniki badań podano za pomocą wskaźnika procentowego i średniej arytmetycznej. Zakres czasowy badań obejmuje lata 2003-2004.

Struktura organizacji gospodarstw

Badane gospodarstwa są obiektami, prowadzącymi działalność rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub tylko dzierżawionych. Tabela 1 przedstawia strukturę powierzchni badanych grup gospodarstw.

Na podstawie danych zawartych w tabeli 1 można stwierdzić, że w gospodarstwach I grupy – średnia powierzchnia ogółem wynosi 38,3 ha, w tym powierzchnia dzierżawiona stanowi 23,8 ha, co stanowi 62,2% powierzchni całkowitej gospodarstw. W gospodarstwach II grupy powierzchnia ogółem wynosi średnio 78,9 ha, powierzchnia gruntów dzierżawionych 58,5 ha, co stanowi 74,1% i jej udział jest większy niż w gospodarstwach I grupy. Na podstawie tych danych można wnioskować, że dzierżawa wpłynęła na poprawę struktury obszarowej podregionu wrocławskiego i przyczyniła się do powstania większych gospodarstw rodzinnych.

Tabela 1. Struktura powierzchni badanych gospodarstw

Wyszczególnienie	Grupa I		Grupa II	
	10,00-50,00 ha		50,01-100,00 ha	
	średnia (x)	%	średnia (x)	%
Powierzchnia ogółem [ha]	38,3	100,0	78,9	100,0
Powierzchnia dzierżawiona [ha]	23,8	X	58,5	X
Udział powierzchni dzierżawionej w pow. ogólnej [%]	X	62,2	X	74,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

W strukturze użytków rolnych badanych gospodarstw występuje duże zróżnicowanie w udziale gruntów ornych i trwałych użytków zielonych (tab. 2). W grupie I gospodarstw grunty orne stanowią 81,5%, a w grupie II aż 94,0%, natomiast TUZ stanowią odpowiednio 17,5 i 4,15% UR. Inne użytki rolne w badanych gospodarstwach stanowią od ponad 1 do 2%. W porównaniu do województwa dolnośląskiego, gdzie grunty orne w badanym okresie stanowiły 82,7% UR i do kraju, gdzie stanowiły one 78,3% UR badane gospodarstwa grupy II charakteryzują się dużo większym udziałem gruntów ornych w strukturze UR. Tym samym w tej grupie obszarowej TUZ odbiegają bardzo od udziału TUZ w UR w kraju (20,3% UR) i w stosunku do woj. dolnośląskiego, gdzie udział TUZ w strukturze użytków rolnych wynosił w badanym okresie 16,7% UR (tab. 2) [Rocznik 2004].

W strukturze zasiewów w obu grupach gospodarstw dominują zboża, ich udział przekracza 72% GO. Rośliny przemysłowe w strukturze zasiewów zajmują w grupie I – 13,9% GO, a w grupie II – 15,9% GO. Natomiast rośliny okopowe stanowiły około 6% GO w grupie I, a w II prawie 9%. Pozostałe rośliny to pastewne i strączkowe. Ich udział jest zróżnicowany. Roślin pastewnych najwięcej jest w grupie I – 7,2%, w grupie tej natomiast nie występują strączkowe. W grupie II jest mniej pastewnych – 1,6% GO, natomiast występują tu także rośliny strączkowe stanowiące 1,4% GO.

Porównując strukturę zasiewów badanych gospodarstw do danych województwa dolnośląskiego, możemy zauważyć, że uprawa zbóż stanowiąca około 73% GO w badanych gospo-

Tabela 2. Struktura użytków rolnych [%]

Wyszczególnienie	Grupa I	Grupa II
	10,00-50,00 ha	50,01-100,00 ha
Grunty orne	81,5	94,0
Łąki i pastwiska	17,5	4,2
Sady	0,0	0,0
Inne UR	1,0	1,9
Razem UR	100,0	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Tabela 3. Struktura zasiewów i plonów

Wyszczególnienie	Grupa I		Grupa II	
	10,00-50,00 ha		50,01-100,00 ha	
	% GO	plon [dt/ha]	% GO	plon [dt/ha]
Razem zboża	73,0	38,8	72,1	38,4
Ziemniaki	1,1	210,0	3,7	249,8
Buraki cukrowe	4,8	550,0	5,1	467,6
Razem okopowe	5,9	X	9,0	X
Razem przemysłowe	13,9	23,4	15,9	23,6
Razem strączkowe	-	-	1,4	17,2
Razem pastewne	7,2	345,0	1,6	107,7
Razem GO	100,0	X	100,0	X

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Tabela 4. Stan i obsada inwentarza żywego

Wyszczególnienie	Grupa I		Grupa II	
	10,00-50,00 ha		50,01-100,00 ha	
	%	SD/100 ha	%	SD/100 ha
Bydło	70,6	18,0	69,0	16,0
Trzoda chlewna	29,0	7,4	30,6	7,1
Drób	0,4	0,1	0,4	0,1
Owce	-	-	-	-
Konie	-	-	-	-
Razem	100,0	25,5	100,0	23,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

dt/ha, a w województwie plony wynosiły odpowiednio: ziemniaki 180 dt/ha i buraki 366 dt/ha w badanym okresie [Rocznik 2004].

W produkcji zwierzęcej w badanych gospodarstwach głównym kierunkiem jest bydło, które stanowi około 70% ogółu inwentarza żywego, a kierunkiem uzupełniającym jest trzoda chlewna oraz znikoma ilość drobiu (tab. 4).

Obsada inwentarza żywego w SD/100 ha jest zbliżona w obu grupach i wynosi w I grupie 25,5 SD/100 ha i w II – 23,2 SD/100 ha UR. Obsada bydła w SD/100 ha UR w badanych gospodarstwach jest dużo niższa od średniej obsady w kraju (33,9 SD/100 ha UR), ale wyższa od obsady w woj. dolnośląskim (13,1 SD/100 ha UR). Natomiast obsada trzody chlewniej w SD/100 ha UR jest niższa od obsady w województwie (11,2 SD/100 ha UR) i jednocześnie w kraju (23,2 SD/100 ha UR) [Rocznik 2004].

Ocena warunków zawieranych umów

Celem badań było również uzyskanie poglądów i opinii dzierżawców dotyczących warunków zawieranych umów, a w szczególności czasu trwania dzierżawy, możliwości powiększenia gospodarstw, wysokości czynszu, terminu płatności, oraz zasad wykupu majątku okołodzierżawnego.

Jak wykazały badania okres zawieranych umów był zróżnicowany. Wśród ankietowanych 75% zawarło umowy na okres 10 lat, 15,6% ankietowanych podpisało umowę na 8 lat, 6,3% na 5 lat i 3,1% na 25 lat. Około 80% ankietowanych dzierżawców uważa, że okres na jaki została

darstwach odbiega znacznie od struktury krajowej i województwa dolnośląskiego w badanym okresie, gdzie wynosiła odpowiednio 58 i 60,7% GO. Badane gospodarstwa uprawiają natomiast małą ilość ziemniaków w porównaniu do średniej krajowej – 7% GO i województwa dolnośląskiego – 4,8% GO (tab. 3).

Z przeprowadzonych badań wynika, że osiągnięte plony zbóż w obu grupach są na tym samym poziomie, ponad 38 dt/ha. Plony ziemniaków wyższe, osiągały gospodarstwa powyżej 50 ha i wynosiły 249,8 dt/ha. W gospodarstwach mniejszych kształtowały się średnio na poziomie 210 dt/ha. Plony buraka cukrowego wahały się w granicach od 467,6 dt/ha w grupie II do 550 dt/ha w grupie I. Plony zbóż w badanych gospodarstwach są zbliżone do średnich plonów w woj. dolnośląskim – 36,8 dt/ha i wyższe od plonów uzyskiwanych średnio w kraju w badanym okresie (28,7 dt/ha). Podobnie kształtują się plony okopowych w badanych gospodarstwach przewyższające średnio plony w kraju: ziemniaki 179 dt/ha i buraki cukrowe 410

zawarta umowa jest odpowiedni, pozostałym, tj. 20% okres zawartej umowy nie odpowiada – jest zbyt krótki. Dzierżawcy, którzy zawarli umowy na dłuższy okres czasu mają większe możliwości poszerzenia działalności rolniczej, ponoszenie kosztów inwestycyjnych, a także korzystanie z kredytów. Spośród ogółu ankietowanych 56% uważało, że skorzysta w przyszłości z prawa pierwokupu, a zwłaszcza dzierżawcy w grupie I gospodarstw. Natomiast 42% ankietowanych w grupie I i 40% respondentów w grupie II wyraża chęć powiększenia w przyszłości swojego gospodarstwa, przy czym w grupie I dzierżawcy będą powiększać je w równym stopniu przez dzierżawę, jak i zakup, natomiast w II grupie dominującą formą jest zakup – 78%.

Dzierżawcy wykupili tylko środki obrotowe i w nie dużej ilości I grupa – 16%, a w II – 11%. Przy czym w I grupie 50% wykupiło je za gotówkę i tyle samo na raty. Spłata rat stanowi dla tych dzierżawców obciążenie finansowe średnie, a okres spłaty jest odpowiedni. Natomiast dzierżawcy II grupy wykupili majątek okołodzierżawny za gotówkę.

Istotą dzierżawy jest płacenie umownego czynszu. Z danych zawartych w tabeli 5 wynika, że wysokość płaconego czynszu ogółem jest zróżnicowana, co zależne jest od wysokości czynszu za grunty i budynki.

W badanych gospodarstwach czynsz za grunty wahał się od 1,1 do 7,63 dt/ha. Za grunty płacony czynsz wynosił średnio w badanych grupach podobnie; I grupa – 2,49 dt/ha, II grupa 2,39 dt/ha przy wskaźniku bonitacji gleb dla I grupy – 0,93 i II – 0,94. Czynsz za budynki płacili tylko dzierżawcy II grupy w wysokości 0,90 dt/ha. Według danych raportu ANR w 2003 r. w województwie dolnośląskim czynsz za grunty wydzierżawione w grupie obszarowej 10-99,99 ha wahał się w poszczególnych kwartałach pomiędzy 1,8 do 3,2 dt/ha przy średniej rocznej około 2 dt/ha. Ankietowani dzierżawcy płacą czynsz za grunty wyższy od średniej dla województwa. Ponad 9% respondentów uważa obecnie wynegocjowany czynsz za bardzo duże obciążenie finansowe, dla 50% jest to obciążenie duże, około 37% uważa je za średnie, a tylko dla 3% jest niewielkie. Dzierżawcy zwracają uwagę na brak możliwości renegocjacji czynszu w trakcie trwania dzierżawy.

Tabela 5. Średnia wysokość czynszu dzierżawnego [w dt/ha]

Wyszczególnienie	Grupa I 10,00-50,00 ha	Grupa II 50,01-100,00 ha
Za grunty	2,5	2,4
Za budynki	0,0	0,9
Ogółem	2,5	3,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań.

Wnioski

1. Badane gospodarstwa są obiektami prowadzącymi działalność na gruntach własnych i dzierżawionych lub tylko dzierżawionych. Udział gruntów dzierżawionych w ogólnej powierzchni gospodarstw jest wyższy w gospodarstwach od 50,01 do 100 ha i stanowi 74%.
2. Ankietowani dzierżawcy zamierzają w przyszłości powiększyć swoje gospodarstwo, przy czym dzierżawcy I grupy uczynią to w równym stopniu przez dzierżawę i zakup, natomiast respondenci II grupy głównie przez zakup.
5. W strukturze zasiewów przeważają zboża, których udział wynosi ponad 72% GO, a także rośliny przemysłowe, które w gospodarstwach II grupy zajmują ponad 15% GO i okopowe około 9% GO w grupie II.
6. Uzyskiwane plony zbóż w badanych gospodarstwach (38 dt/ha) są zbliżone do średnich plonów w woj. dolnośląskim (36,8 dt/ha), ale wyższe od plonów średnio w kraju w badanym okresie (28,7 dt/ha). Plony okopowych przewyższają średnie plony w woj. dolnośląskim i w kraju.

7. W produkcji zwierzęcej głównym kierunkiem jest bydło stanowiące około 70% ogółu inwentarza żywego. Obsada trzody chlewnej w SD/100 ha UR jest niższa od obsady w woj. dolnośląskim i w kraju, natomiast obsada bydła w SD/100 ha UR w badanych gospodarstwach jest niższa od obsady w kraju, ale wyższa od obsady w woj. dolnośląskim.
8. Badane grupy gospodarstw płacą czynsz za grunty w wysokości zbliżonej: 2,49 dt/ha – I grupa i 2,39 dt/ha – II grupa i jest on wyższy od średniego czynszu w woj. dolnośląskim (około 2 dt/ha).
9. W opinii dzierżawców barierami hamującymi rozwój ich gospodarstw jest zbyt wysoki czynsz i brak możliwości renegotjacji czynszu w trakcie trwania dzierżawy, oraz zbyt krótki okres trwania dzierżawy, który wpływa hamująco na podejmowanie poważnych decyzji inwestycyjnych oraz możliwość korzystania z kredytów.

Literatura

Raport z działalności ANR. 2003: Warszawa.
Rocznik statystyczny województwa dolnośląskiego 2004: US Wrocław.
Rocznik statystyczny 2004: GUS Warszawa.

Summary

The article presents of development direction and barriers of farms based on agricultural leasing. Questionnaire research has been carried for explanation of the problem. The information gotten in way of the research concerned structure of farm organization and condition of leasing agreements.

Adres do korespondencji

dr hab. Bożena Tańska-Hus, prof. nadzw.
Akademia Rolnicza we Wrocławiu
Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa
ul. M. Skłodowskiej-Curie 42
50-369 Wrocław
tel. (0 71) 320 52 01
fax (0 71) 320 52 48