

ZAGOSPODAROWANIE GRUNTÓW ROLNYCH SKARBU PAŃSTWA W POLSCE PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ

Mirosława Kozłowska

Uniwersytet w Białymstoku, Wydział Ekonomiczny

1. Wstęp

Jedną z konsekwencji strukturalnych i własnościowych przemian w rolnictwie polskim jest konieczność zarządzania majątkiem pozostałym po byłych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, przeniesionych do zasobów Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa

Przemiany strukturalno-własnościowe sektora państwowego w rolnictwie, które rozpoczęły się praktycznie od stycznia 1992 r. (kiedy to rozpoczęła działalność powołana ustawą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) nie budzą już dziś takich emocji jak przeszło pięć lat temu. Nie oznacza to jednak, że problem państwowych gruntów rolnych został całkowicie rozwiązany. Niniejsze opracowanie koncentruje się na różnych formach zagospodarowania przejętego mienia.

2. Ogólna charakterystyka przejętego majątku

Do końca grudnia 1996 roku Agencja WRSP Oddział w Suwałkach przejęła całość majątku byłych PGR, które były przewidziane do przejęcia w rejonie działania tego oddziału (woj. białostockie, łomżyńskie i suwalskie) i prawie całość (98,5%) gruntów pochodzących z Państwowego Funduszu Ziemi. Powierzchnia ogółem przejętych nieruchomości wynosiła 342,5 tys. ha, co stanowi 7,6% przejętych gruntów w skali kraju.¹

Przejęcie majątku przez Agencję WRSP jest jednak dopiero pierwszym etapem przekształceń, który mimo znacznych problemów (brak dokumentacji geodezyjno-prawnej gruntów, brak ustawy reprivatyzacyjnej) został zrealizowany. Znacznie więcej problemów napotyka proces zagospodarowania przejętego mienia. Według danych na dzień 31 grudnia 1996 roku zagospodarowano ogółem na terenie omawianych trzech województw 283,8 tys. ha, co stanowi 82,9% gruntów przejętych.

Odsetek gruntów zagospodarowanych w suwalskim oddziale Agencji nie odbiega znacznie od średniego w kraju, który wynosi 84,0%. Znacznie jednak ustępuje oddziałowi w Bydgoszczy (93,4%) czy Poznaniu (91,1%). Najniższym odsetkiem gruntów zagospodarowanych charakteryzuje się terenowy oddział agencji w Zielonej Górze (69,1%) i w Rzeszowie (71,1%).

Zdecydowana większość gruntów zagospodarowanych przez Agencję w Suwałkach pochodzi z byłych gospodarstw państwowych (235 tys. ha, co stanowi 92% gruntów PGR), a więc gruntów, które były w ciągłym użytkowaniu rolniczym. Uprawa

¹ Dane dotyczące Polski północno-wschodniej pochodzą z Terenowego Oddziału AWRSP w Suwałkach. Dane dotyczące kraju i innych oddziałów Agencji z AWRSP w Warszawie.

takich gruntów wiąże się z mniejszymi kosztami niż uprawa ziem pochodzących z PFZ, odłogujących często przez kilka lat.

3. Formy zagospodarowania gruntów rolnych AWRSP

Trwałe zagospodarowanie tych gruntów poprzez sprzedaż jest jednak niewielkie. W Polsce północno-wschodniej udział gruntów sprzedanych w powierzchni przejętej wynosi 9,6% i jest identyczny jak dla całego kraju (najwyższy udział sprzedaży w łódzkim oddziale Agencji - 22,3%, najniższy w warszawskim - 3,9%). Na terenie działania suwalskiego oddziału Agencji zaledwie piąta część sprzedanych gruntów służyła powiększeniu istniejących już gospodarstw. Na pozostałej powierzchni utworzono nowe gospodarstwa rolne i to przede wszystkim przez osoby fizyczne. Sprzedaż ziemi osobom prawnym wynosiła 7,8 tys. ha (24% sprzedaży ogółem). Wszystkie umowy sprzedaży zawarte z osobami prawnymi dotyczyły gruntów o powierzchni powyżej 50 ha. Prawie co druga umowa zawierana z osobami fizycznymi dotyczyła obszaru powyżej 50 ha, 40% nabywców wraz z gruntami zakupiło ośrodki gospodarcze. Potwierdza to wcześniejsze stwierdzenie, iż nabywane mienie w większości przyczyniło się do tworzenia nowych gospodarstw. Fakt, iż prawie 63% gruntów sprzedano w ramach pierwokupu, świadczy o tym, że ich nabywcy wcześniej te grunty dzierżawili.

Przytoczone dane wskazują na to, że sprzedaż ziemi w Polsce północno-wschodniej, wprawdzie stosunkowo niewielka, miała jednak wpływ na wzrost średniej powierzchni prywatnego gospodarstwa rolnego w tym rejonie.

Zdecydowanie większą popularnością cieszy się dzierżawa gruntów skarbowych. Udział gruntów zagospodarowanych w ten właśnie sposób na terenie działania suwalskiego AWRSP wynosi 68,8% (dla Polski 65,0%, największy udział dzierżawy w oddziale w Warszawie - 87,9%, najniższy w Lublinie - 43,5%).

Prawie połowa umów dzierżawnych dotyczy powiększania istniejących gospodarstw, 54% wydzierżawionych gruntów posłużyło utworzeniu nowych jednostek. Liczba dzierżawców nie jest jednak stała. Oddział terenowy AWRSP w Suwałkach w roku 1995 rozwiązał przeszło 200 umów dzierżawy (ok. 5% zawartych), z tego większość (bo 116 umów) zostało rozwiązanych wskutek nabycia mienia w ramach pierwokupu, co nie jest zjawiskiem niekorzystnym. Niepokoi jednak fakt rozwiązywania umów w oparciu o wypowiedzenia złożone przez dzierżawców (ok. 70 szt.), jak również rozwiązywania umów przez Agencję z powodu niewywiązywania się dzierżawców z postanowień zawartych w umowie. Te ostatnie przypadki należą co prawda do sporadycznych, ale również występują.

4. Bariery prawidłowego zagospodarowania gruntów

Przeprowadzone przez Agencję kontrole ujawniły w 73% kontrolowanych jednostek niewywiązywanie się dzierżawców ze zobowiązań określonych umową. Nieprawidłowości dotyczyły szczególnie:

- braku zagospodarowania użytków rolnych oraz niewłaściwego stosowania zabiegów agrotechnicznych,
- braku zagospodarowania budynków znajdujących się na wydzierżawionych gruntach,
- niewykonywanie remontów bieżących i konserwacji budynków, budowli i urządzeń z nimi związanych,
- przypadków kradzieży drewna z lasów i zadrzewień śródpolnych.

Sytuacja finansowa dzierżawców jest często bardzo trudna. Corocznie ok. 10% występuje z wnioskiem do Agencji o odroczenie terminu płatności czynszu dzierżawnego lub też o okresowe zwolnienie z obowiązku jego płacenia. Mimo tych nieprawidłowości dzierżawa nadal uważana jest za główny sposób zagospodarowania gruntów Skarbu Państwa. Zainteresowanie kupnem majątku jest bowiem niskie.

W Polsce północno-wschodniej niewielkie rozmiary przyjmuje administrowanie wydzielonym majątkiem skarbowym przez osobę powołaną przez Agencję. Udział gruntów administrowanych w powierzchni przejętej do zasobu w tym rejonie wynosi 2,2% (6,0% dla kraju, najwyższy udział gruntów administrowanych w poznańskim Oddziale Agencji - 17,4% najniższy w elbląskim - 1,5%, w oddziale łódzkim w ogóle nie ma gospodarstw administrowanych).

Administrowaniem objęte są trzy gospodarstwa rolne, jedno rybackie i hotel „Lega Inn” koło Ełku w woj. suwalskim. Problemy restrukturyzacji tych gospodarstw zakładały dzierżawę lub sprzedaż ich majątku w całości (bez podziału na mniejsze obiekty gospodarcze). Nie zostały one jednak zrealizowane z uwagi na brak chętnych na to mienie.

Znaczna część gruntów w dalszym ciągu nie jest zagospodarowana. W Polsce północno-wschodniej udział gruntów będących w zasobie AWRSP jest zbliżony do średniej krajowej i wynosi 17,2% gruntów przejętych (w Polsce - 16,0%, najwyższy odsetek w oddziale zielonogórskim - 30,9%, najniższy w warszawskim - 1,5%). Najczęściej są to grunty odłogujące. Jedynie w oddziale Agencji w Suwałkach na około 10% gruntów będących w tymczasowym zarządzie prowadzona jest działalność gospodarcza. Inaczej mówiąc jedynie ok. 5,8 tys. ha jest użytkowanych. Na ich bazie funkcjonuje jednozakładowe gospodarstwo rolne. Powstałe odłogują z powodu niskiej jakości gleb, braku ruchomego majątku trwałego i majątku obrotowego (który został wyprzedany w procesie postępowania upadłościowego PGR), niekorzystnego ukształtowania terenu, wysokiego stopnia zakamienienia. Grunty marginalne, które charakteryzują się małą przydatnością do produkcji rolniczej, stanowią 36% gruntów znajdujących się w zarządzie Agencji. Zostaną one przeznaczone pod zalesienie, budownictwo i usługi bądź pozostaną obszarami unikalnego krajobrazu.

Pozostaje jednak w dalszym ciągu znaczna powierzchnia gruntów (ok. 36 tys. ha) do rozdysponowania. Przewiduje się przeznaczenie części z nich do realizacji programu osadnictwa rolniczego. W wyniku rozpoczętego w 1996 roku programu pilotażowego z 2719 ha oferowanych potencjalnym osadnikom w Polsce północno-wschodniej nabywców znalazło 1870 ha.[2]

Jak wynika z rachunku około 8% gruntów przejętych przez Agencję WRSP na terenie działania oddziału suwalskiego (woj. białostockie, łomżyńskie i suwalskie) nie ma szans na zagospodarowanie. Na gruntach tych znajdują się także budynki gospodarcze, często zdewastowane zarówno z powodu braku remontów jak też przez okoliczną ludność, która rozgrabiła to, co się w gospodarstwie rolnym mogło jeszcze przydać.

Oprócz nieruchomości rolnych oddział Agencji w Suwałkach przejął także 532 obiekty rolno-przemysłowe (gorzelnie, mieszalnie pasz, młyny, magazyny zbożowe), handlowe i zabytkowe. Do końca 1996 roku trwale rozdysponowano, głównie przez sprzedaż, łącznie 124 obiekty, tj. 23,3% ogólnej ich ilości. Część tych obiektów nieodpłatnie przekazano urzędом gmin. Pozostałe jednostki znajdują się w zasobie Agencji i przeważnie są wydzierżawione.

Często sygnalizowanym problemem związanym z przejęciem majątku PGR jest jego zadłużenie, którego spłata obciąża fundusze Agencji. Mniej uwagi poświęca się natomiast problemowi nie mniej ważnemu dla całego społeczeństwa, mianowicie - ochronie środowiska przyrodniczego. Oddział Agencji w Suwałkach przejmując mienie PGR przejął także obiekty, których działalność narusza obowiązujące normy ochrony środowiska. Problem dotyczy przede wszystkim osiedli mieszkaniowych i zakładów rolno-przetwórczych wymagających modernizacji, istniejących oczyszczalni ścieków i budowy nowych oraz kotłowni wymagających remontu ze względu na wysoki stopień ich wyeksploatowania. Podejmowane przez Agencję działania zmierzające do likwidacji negatywnego wpływu tych obiektów na środowisko przyrodnicze nie rozwiązały jeszcze w pełni problemu jego degradacji, o czym świadczą kary płacone przez oddział w Suwałkach w 1996 r.

Potrzeby w zakresie budowy oczyszczalni ścieków dotyczą w szczególności woj. suwalskiego. Wynika to ze znacznego udziału PGR w użytkach rolnych tego województwa do roku 1990. Agencji WRSP w procesie przekształceń strukturalno-własnościowych w rolnictwie stawia się więc wiele zadań. Jak na prawdziwego właściciela przystało, obok racjonalnego zagospodarowania majątku Skarbu Państwa w oparciu o wygospodarowane środki, musi ona dbać także o równie ważne dobro ogólnonarodowe, jakim jest nie skażone środowisko naturalne.

Literatura:

1. Kozłowska M.: Osadnictwo jako sposób zagospodarowania gruntów rolnych po byłych PGR [w:] Kozuch B. [red]: *Ekonomika i polityka rolna w procesie transformowania gospodarki*. FUW, Białystok 1996.
2. Program Osadnictwa Rolniczego na gruntach zasobu WRSP. Agencja Własności Rolnej SP, Warszawa 1997.

THE MANAGEMENT OF THE STATE TREASURY-OWNED AGRICULTURAL AREAS IN THE NORTH-EASTERN POLAND

Summary

The process of receiving state-owned property in agriculture to resources of Agriculture Owned Agency of Treasury has been finished. There are still structural transformations that consist in management of the affected property. Within the Suwalki Agency scope (provinces: Białystok, Łomża, Suwałki) the dominant form of property management is a leasehold (about 69% of affect property). State property-selling share is close to the country average and this is about 10%. In the north-eastern Poland there is a major part of grounding (about 17% of affect property) which is not managed. In the immediate future there are no plans about the management.

ОСВОЕНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ГРУНТОВ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ПОЛЬШЕ

Резюме

Уже окончен процесс передачи государственного имущества сельского хозяйства в ресурсы Агентства сельскохозяйственной собственности

государственной казны. Но всё-таки, продолжается этап структурных изменений заключающийся в благоустройстве принятого имущества. На территории деятельности сувальского отделения Агентства (белостокское, ломжинское, сувальское воеводства) ведущей формой благоустройства имущества является аренда (около 69% принятого имущества). Участие продажи государственного имущества приближено к средней страны и составляет 10%. В северно-восточной Польше существует большая часть не освоенных земель (17% - принятого имущества). В ближайшее время не предусматривается возможности их усвоения.