

# **Kondycja ekonomiczno-produkcyjna i warunki funkcjonowania gospodarstw dzierżawionych (na przykładzie makroregionu południowo-zachodniego)**

***Bożena Tańska-Hus***

*Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa, Akademia Rolnicza  
ul. M. Skłodowskiej-Curie 42, 50-369 Wrocław*

**Słowa kluczowe:** dzierżawa rolnicza, kondycja ekonomiczno-produkcyjna, warunki umowy dzierżawy

## **Wstęp**

Zmiany systemu politycznego i gospodarczego w Polsce po 1989 roku wymusiły potrzebę przekształceń własnościowych w rolnictwie. Realizacja przyjętego w naszym kraju modelu przekształceń własnościowych w rolnictwie wykazała, że dominującym sposobem zagospodarowania gruntów Skarbu Państwa stała się dzierżawa. Dotychczasowe doświadczenia, zarówno teoretyczne, jak i praktyczne, w zakresie dzierżawy rolniczej okazały się nadzwyczaj skromne. W okresie powojennym zasięg dzierżawy rolniczej w Polsce, w przeciwieństwie do krajów Europy Zachodniej, był ograniczony. Było to przyczyną całkowitego zastoju w doskonaleniu ekonomicznych i prawnych aspektów dzierżawy rolniczej. Burzliwy rozwój dzierżawy w Polsce po 1991 r., będący skutkiem przekształceń własnościowych, ujawnił pilną potrzebę badań w zakresie oceny funkcjonowania systemu dzierżawy rolniczej w naszym kraju [9, 11]. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie stanu rzeczywistego gospodarstw dzierżawionych, to jest ich kondycji ekonomiczno-produkcyjnej, oraz poznanie poglądów i opinii dzierżawców na temat warunków zawieranych umów dzierżawnych.

## **Metodyka badań**

W makroregionie południowo-zachodnim najwięcej umów dzierżawy zawarto na działki do 10 ha (91,0%), natomiast aż 89,0% gruntów wydzierżawionych znalazło się w grupie obszarowej powyżej 10 ha. Wobec powyższego badaniami objęto dzierżaw-

Tabela 1. Charakterystyka badanych gospodarstw

Wyszczególnienie	Górskie		Nizinne — gleby słabe			Nizinne — gleby dobre	
	I 10–100 ha	II >100 ha	III 10–100 ha	IV >100 ha	V 10–100 ha	VI >100 ha	
Powierzchnia ogółem [ha]	61,13	532,90	81,01	547,45	69,98	595,29	
Powierzchnia dzierzawiona [ha]	44,55	411,72	52,99	526,45	39,22	568,86	
Udział GO w UR [%]	59,62	60,02	83,72	81,90	82,24	84,50	
Udział TUZ w UR [%]	39,72	39,27	13,52	11,57	15,52	11,58	
Współczynnik bonitacji gleb w skali 0,5–1,8	0,80	0,81	0,92	0,92	1,29	1,31	
Udział zbóż w zasiewach [%]	63,68	65,47	75,00	69,46	75,70	64,78	
Udział ziemniaków w zasiewach [%]	5,19	2,14	3,59	3,43	4,17	3,95	
Udział buraków cukrowych w zasiewach [%]	3,12	1,95	1,54	2,54	3,96	3,95	
Udział przemysłowych w zasiewach [%]	24,71	25,66	18,60	20,11	14,77	22,68	
Plony zbóż [dt · ha <sup>-1</sup> ]	34,01	30,78	35,13	33,62	42,07	38,84	
Plony ziemniaków [dt · ha <sup>-1</sup> ]	224,87	221,86	268,09	277,78	280,95	270,85	
Plony buraków cukrowych [dt · ha <sup>-1</sup> ]	398,57	338,60	355,25	337,59	404,30	400,72	
Plony przemysłowych [dt · ha <sup>-1</sup> ]	21,11	18,60	21,45	19,87	23,68	22,48	
Obsada inwentarza żywego [SD · 100 ha <sup>-1</sup> UR] w tym:	31,23	19,44	34,86	41,83	31,72	36,87	
bydło	28,36	18,83	22,64	23,63	19,65	28,53	
trzoda chlewna	2,87	0,62	12,05	18,16	11,96	8,23	
Zysk netto [zł · ha <sup>-1</sup> ]	x	107,40	x	67,89	x	332,80	
Dochód rolniczy [z · ha <sup>-1</sup> ]	179,09	x	330,47	x	342,31	x	

ców, dzierżawiących powyżej 10 ha. Do wszystkich dzierżawców z OT AWRSP Wrocław i OT AWRSP Zielona Góra wysłano formularz-ankietę. Materiał badawczy obejmował dwie grupy zagadnień:

- o charakterze rzeczowym, dotyczącym powierzchni i struktury użytków rolnych, struktury zasiewów i plonów, stanu i obsady zwierząt gospodarskich oraz wydajności jednostkowych;
- warunków dzierżawy, takich, jak okres trwania dzierżawy, prawo pierwokupu, wysokość czynszu dzierżawnego, terminy płatności, zasady wykupu majątku, ocena warunków zawieranych umów.

Ogółem wysłano 3300 ankiet, uzyskano zwrotnie 414 poprawnie wypełnionych ankiet. Badaną zbiorowość pogrupowano według wskaźnika bonitacji gleb, rzeźby terenu i powierzchni gospodarstwa. Według pierwszego kryterium grupowano gospodarstwa o glebach słabych — wskaźnik bonitacji do 1,0 i o glebach dobrych — wskaźnik bonitacji  $>1,0$ . Według rzeźby terenu podzielono gospodarstwa na górskie i nizinne, a wszystkie grupy obszarowo na gospodarstwa od 10 do 100 ha i powyżej 100 ha (tab. 1). Badane gospodarstwa podzielone zostały na takie grupy dlatego, że sytuacja dzierżawców w terenach górskich jest trudniejsza niż na nizinnych ze względu na warunki przyrodnicze. Na terenach nizinnych w lepszej sytuacji są gospodarstwa na glebach dobrych niż na słabych. Materiały pierwotne opracowano za pomocą metod badawczych: analizy opisowej, analizy ekonomicznej i analizy porównawczej. Dla celów porównawczych posłużono się materiałem statystycznym opublikowanym przez GUS oraz raportami z działalności AWRSP. Badania przeprowadzono w latach 1995–1997.

## Wyniki badań

### 1. Charakterystyka badanych gospodarstw

Dzierżawcami badanych gospodarstw były głównie osoby fizyczne (prawie 95,0% ogółu badanych) i osoby prawne — 5,0% (w tym przeważały spółki z o.o.). Badane gospodarstwa prowadziły działalność rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub użytkowały grunty tylko w drodze dzierżawy.

Mieszana formą władania gruntami charakteryzowały się gospodarstwa w grupie obszarowej od 10 do 100 ha. W gospodarstwach o powierzchni powyżej 100 ha zdecydowaną większość stanowiły gospodarstwa tylko dzierżawione.

W analizie badanych grup gospodarstw zwrócono uwagę na strukturę powierzchni użytków rolnych, strukturę zasiewów i poziom uzyskiwanych plonów oraz poziom i strukturę inwentarza żywego.

W gospodarstwach poniżej 100 ha powierzchnia ogółem wynosiła (średnio) w gospodarstwach górskich — 61,13 ha, w grupie gospodarstw nizinnych o dobrych gle-

bach — 69,98 ha, a najwyższa była w gospodarstwach nizinnych grupy III o słabych glebach — 81,01 ha. Powierzchnia dzierżawiona (średnio) w badanych obiektach wynosiła odpowiednio w gospodarstwach górskich — 44,55 ha, w grupie III gospodarstw nizinnych o glebach słabych — 52,99 ha, a w grupie V (gleby dobre) — 39,22 ha (tab. 1).

W gospodarstwach powyżej 100 ha powierzchnia ogółem przekraczała 500 ha. Średnia powierzchnia dzierżawionych nieruchomości była najwyższa w gospodarstwach nizinnych o dobrych glebach — 568,86 ha i stanowiła 95,56% udziału w ogólnej powierzchni gospodarstw. Najwyższy udział powierzchni dzierżawionej do ogólnej powierzchni gospodarstw miały gospodarstwa nizinne grupy IV — 96,16%.

Na podstawie tych danych można stwierdzić, że dzierżawa nieruchomości rolnych, szczególnie w gospodarstwach o powierzchni do 100 ha, wpłynęła znacząco na poprawę struktury obszarowej badanych gospodarstw rolnych, co jest niezmiernie pozytywnym zjawiskiem.

Dane liczbowe (tab. 1) wskazują, że różnice w strukturze użytków rolnych były znaczne, ale tylko w podziale na gospodarstwa górskie i nizinne, natomiast w obrębie tych grup struktura była podobna. W gospodarstwach górskich grunty orne stanowiły średnio około 60,0% użytków rolnych. W tej grupie gospodarstw najwięcej było trwałych użytków zielonych (grupa I — 39,72%, grupa II — 39,27%).

W gospodarstwach nizinnych najwyższy udział gruntów orných miały gospodarstwa powyżej 100 ha o glebach dobrych — 84,50% UR, niższy gospodarstwa grupy IV o glebach słabych — 81,90% UR. Trwałe użytki zielone w tej grupie gospodarstw stanowiły od 11,57% do 15,52% UR. Inne użytki rolne we wszystkich badanych gospodarstwach stanowiły niewielki lub znikomy procent.

Wskaźnik bonitacji gleb był zdecydowanie niższy w gospodarstwach górskich i wynosił, średnio, w grupie I — 0,80, w grupie II był nieco wyższy — 0,81, natomiast w gospodarstwach nizinnych grupy III i IV o słabych glebach równał się 0,92, zaś dużo wyższy był w gospodarstwach nizinnych o glebach dobrych. W gospodarstwach o powierzchni do 100 ha wynosił 1,29, a powyżej 100 ha (grupa VI) — 1,31 (tab. 1).

We wszystkich grupach gospodarstw najwięcej gruntów orných przeznaczano pod zasiew zboża — ponad 63,0%. Najwięcej zbóż uprawiano w gospodarstwach nizinnych o powierzchni do 100 ha zarówno o glebach słabych, jak i dobrych — ponad 75,0% gruntów orných przeznaczano pod zasiew zbóż. W pozostałych grupach gospodarstw udział ten był również duży i wynosił od 63,68% w gospodarstwach górskich grupy I do 69,46% w gospodarstwach nizinnych powyżej 100 ha o glebach słabych (tab. 1).

Rośliny przemysłowe zajmowały ponad 18,60% GO, a najwyższy ich udział był w gospodarstwach górskich (grupa II — 25,66% i grupa I — 24,71%). Rośliny okopowe zajmowały zaledwie ponad 4,09% GO, a najwyższy ich udział był w gospodarstwach górskich o powierzchni do 100 ha — 8,31%. Wśród roślin okopowych we wszystkich grupach badanych gospodarstw dominowały ziemniaki. Na pozostałej powierzchni gospodarstw uprawiano rośliny pastewne i strączkowe. Ich udział w strukturze zasiewów był nieduży i zróżnicowany w poszczególnych grupach.



Najwyższe plony zbóż uzyskiwały gospodarstwa nizinne o dobrych glebach i wynosiły one odpowiednio w grupie V —  $42,07 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i VI —  $38,84 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ . W pozostałych grupach plony kształtowały się, średnio, od  $30,78 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  do  $35,13 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  (tab. 1). Jednakże i w tych gospodarstwach plony były wyższe niż średnie w kraju w latach 1995–1997 —  $29,3 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  [6, 7, 8]. Plony w badanych gospodarstwach zbliżone były do plonów uzyskiwanych w makroregionie. W uprawie ziemniaków najwyższe plony osiągnęły gospodarstwa nizinne o dobrych i słabych glebach — około  $280 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i były wyższe prawie o 63,0% od średniej krajowej w badanym okresie —  $175 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  [6, 7, 8]. Plony te były również dużo wyższe od plonów uzyskiwanych w makroregionie. Gospodarstwa te charakteryzowały się również najwyższymi plonami buraków cukrowych — powyżej  $400 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ .

W badanych gospodarstwach plony zbóż, okopowych i przemysłowych w porównaniu ze średnimi plonami w kraju w latach 1995–1997 były wyższe.

Obsada inwentarza żywego w badanych gospodarstwach była mała: od  $19,44 \text{ SD} \cdot 100 \text{ ha}^{-1} \text{ UR}$  do  $41,83 \text{ SD} \cdot 100 \text{ ha}^{-1} \text{ UR}$  (tab. 1), gdy w latach 1995–1997 w Polsce średnia obsada zwierząt wynosiła  $51 \text{ SD} \cdot 100 \text{ ha}^{-1} \text{ UR}$  [6, 7, 8]. Najniższą obsadą charakteryzowały się gospodarstwa górskie grupy II, gdzie wynosiła ona  $19,44 \text{ SD} \cdot 100 \text{ ha}^{-1} \text{ UR}$ . Produkcja zwierzęca we wszystkich gospodarstwach ukierunkowana była przede wszystkim na bydło. Bydło stanowiło od 56,48% ogółu inwentarza żywego w grupie IV do 96,83% w grupie gospodarstw górskich powyżej 100 ha.

Udział trzody chlewnej w badanych gospodarstwach był bardzo zróżnicowany i stanowił od 3,17% do 43,40% pogłowia inwentarza żywego. Najwięcej trzody chlewnej hodowano w gospodarstwach nizinnych o glebach słabych (tab. 1). W nielicznych gospodarstwach grupy III, V i VI hodowano drób, a w grupie gospodarstw III, IV i VI — owce.

Strukturę organizacji badanych gospodarstw wyrażono za pomocą wyznacznika syntetycznego, jakim jest system gospodarczy [1] (tab. 2). Trzy grupy badanych gospodarstw (I, II, VI) charakteryzowały się systemem gospodarczym roślinnym zbożowo-przemysłowym, wielokierunkowym w produkcji zwierzęcej, o bardzo małej intensywności. Pozostałe grupy (III, IV, V) cechował system roślinny, zbożowo-przemysłowy z trzodą chlewną, o bardzo małej intensywności — od 159,24 p. w gospodarstwach nizinnych o dobrych glebach (grupa V) do 196,36 p. w gospodarstwach nizinnych, położonych na glebach słabych o powierzchni powyżej 100 ha (IV grupa). Intensywność organizacji produkcji roślinnej wykazywała niewielkie zróżnicowanie — od 128,9 do 140,0 punktów (tab. 2).

Zdecydowanie niższy poziom intensywności organizacji stwierdzono w produkcji zwierzęcej. Zaobserwowano znaczne wahania tego wskaźnika. W gospodarstwach nizinnych na glebach dobrych do 100 ha (grupa V) wyniósł on zaledwie 24,3 p., największą intensywność organizacji produkcji zwierzęcej osiągnięto w gospodarstwach nizinnych na glebach słabych powyżej 100 ha — 67,5 p. Dane te świadczą, że

Tabela 2. System gospodarczy

Wyszczególnienie	Górskie			Nizinne — gleby słabe			Nizinne — gleby dobre		
	I 10–100 ha	II >100 ha	III 10–100 ha	IV >100 ha	V 10–100 ha	VI >100 ha			
Intensywność organizacji produkcji roślinnej	134,57	139,06	132,03	128,88	134,98	140,00			
Intensywność organizacji produkcji zwierzęcej	51,71	30,18	50,82	67,48	24,26	49,75			
Intensywność organizacji gospodarstw	186,28	169,24	182,85	196,36	159,24	189,75			
Poziom intensywności	bardzo mały (0)	bardzo mały (0)	bardzo mały (0)	bardzo mały (0)	bardzo mały (0)	bardzo mały (0)			
Nastawienie gospodarze	roślinne (R)	roślinne (R)	roślinne (R)	roślinne (R)	roślinne (R)	roślinne (R)			
Kierunek produkcji roślinnej	zbożowo- -przemysłowy	zbożowo- -przemysłowy	zbożowo- -przemysłowy	zbożowo- -przemysłowy	zbożowo- -przemysłowy	zbożowo- -przemysłowy			
Kierunek produkcji zwierzęcej	produkcja wielo- kierunkowa	produkcja wielo- kierunkowa	produkcja wielo- kierunkowa	produkcja wielo- kierunkowa	produkcja wielo- kierunkowa	produkcja wielo- kierunkowa			
Nazwa systemu	roślinny zbożowo- -przemysłowy wielo- kierunkowy bardzo mały	roślinny zbożowo- -przemysłowy wielo- kierunkowy bardzo mały	roślinny zbożowo- -przemysłowy z trzodą bardzo mały	roślinny zbożowo- -przemysłowy z trzodą bardzo mały	roślinny zbożowo- -przemysłowy z trzodą bardzo mały	roślinny zbożowo- -przemysłowy wielo- kierunkowy bardzo mały			

w badanych gospodarstwach produkcję zwierzęcą prowadzono w bardzo ograniczonym zakresie. Decydujący wpływ na intensywność organizacji badanych gospodarstw miał szczególnie niski poziom produkcji zwierzęcej, a zwłaszcza bydła, a także niewielki udział okopowych w strukturze zasiewów, i to bez względu na jakość posiadanych gleb.

Przyjęta w pracy ankietowa metoda gromadzenia danych spowodowała istotne trudności w ocenie efektywności ekonomicznej obserwowanych gospodarstw. Poza bardzo nielicznymi wielkorolnymi gospodarstwami nie prowadzą one księgowości finansowej, zaś spotykane w niektórych zapisy dotyczą stanów ilościowych.

Najwyższą wartość zysku osiągnęły gospodarstwa nizinne o glebach dobrych grupy V — średnio  $342,31 \text{ zł} \cdot \text{ha}^{-1}$ , a najniższy — średnio  $67,89 \text{ zł} \cdot \text{ha}^{-1}$  gospodarstwa nizinne na glebach słabych grupy IV. Trudno określić, na ile decyduje o tym różnorodność warunków i czynników oddziałujących na gospodarstwa, a na ile niedokładność informacji podawanych przez dzierżawców, szczególnie w wypadku wyników produkcyjnych i finansowych.

Duże rozproszenie danych nie pozwala na wyciągnięcie dalej idących wniosków. Można natomiast mówić o wyraźnej tendencji wskazującej na pozytywny wpływ długości okresu dzierżawy na efekty gospodarowania.

### Analiza warunków zawierania umów dzierżawy

Jednym z celów badań było uzyskanie opinii dzierżawców na temat okresu zawierania umów dzierżawy.

W aspekcie funkcji produkcyjnych dzierżawa jest efektywną formą gospodarowania gruntami, jeżeli ma gwarancje trwałości i stabilizacji. Gwarancjami tymi są niewątpliwie czas jej trwania oraz prawo pierwokupu [2, 3].

Badania wykazały, że okres zawarcia umowy był zróżnicowany. Wśród ankietowanych najczęściej, bo aż 71,0% zawarło umowy na okres 10 lat. Na okres 15 lat zawarło umowy 6,0% ogółu ankietowanych, na 8 lat — 8,4% i 14,6% na okres 3 do 5 lat.

Umowy zawarte na okres krótszy niż 10 lat dotyczyły przede wszystkim gospodarstw od 10 do 100 ha, gdzie w zasadzie przedmiotem dzierżawy były tylko grunty, natomiast przy dzierżawie powyżej 100 ha czas ten wynosił najczęściej 10 lat, a w niektórych przypadkach 15 lat.

Jednakże nie wszystkim dzierżawcom odpowiadał okres trwania dzierżawy. Na pytanie, czy dzierżawcy odpowiada okres trwania dzierżawy, 40,3% respondentów odpowiedziało negatywnie i stwierdziło, że jest on zbyt krótki. Jest to opinia dzierżawców zarówno tych, z którymi zawarto umowy na okres 15 lat, jak również tych, z którymi umowy zawarto na okres dużo krótszy, na 3–5 lat. Główną przyczyną, dla której dzierżawcy uważają, że okres ten powinien być dłuższy, jest podejmowanie przez nich działalności inwestycyjnej. Aż 69,1% niezadowolonych respondentów twierdziło, że zbyt krótki okres odbija się niekorzystnie na ich gotowości do podejmowa-

nia poważniejszych nakładów inwestycyjnych. Obawiają się inwestować zarówno w grunty, jak i w budynki oraz budowle. Zdaniem dzierżawców zakupione środki trwałe nie zamortyzują się, również nakłady dokonane na użytkach rolnych nie zwrócą się w tak krótkim czasie.

Drugim powodem, dla którego — w opinii dzierżawców — zbyt krótki czas trwania dzierżawy jest nieodpowiedni, była niska kultura przejętych w dzierżawę gruntów. Aż 40,8% dzierżawców twierdziło, że grunty przejęte po PGR-ach były zaniedbane, często leżały odłogiem nawet przez okres 2–3 lat. Rekultywacja, przeprowadzenie melioracji gruntów lub renowacji urządzeń melioracyjnych wymagają — w opinii dzierżawców — okresu 2–3 lat.

Zdaniem ankietowanych — umowy zawierane na okres dłuższy, tzn. przynajmniej 20 lat, gwarantowałyby większe poczucie trwałości, stabilizacji, pewności oraz większy komfort psychiczny, umożliwiając jednocześnie efektywniejsze wykorzystanie środków finansowych, lepsze planowanie w gospodarstwach, rozszerzenie produkcji rolniczej, angażowanie się w uprawy długoterminowe, rozłożenie poważniejszych inwestycji w czasie oraz zachęcałyby do korzystania z kredytów.

Ponieważ koszty inwestycji w rolnictwie są bardzo wysokie, a czas ich amortyzacji stosunkowo długi, należy podzielić pogląd dzierżawców, że czas trwania dzierżawy powinien zapewnić zwrot poniesionych nakładów oraz zysk. Jest to tym bardziej zrozumiałe, że większość ankietowanych dzierżawców chce traktować dzierżawę jako długotrwałą możliwość gospodarowania na dzierżawionych nieruchomościach. Słuszne są więc także obawy niektórych respondentów, czy po wygaśnięciu terminu dzierżawy zostaną z nimi automatycznie przedłużone umowy.

Ważnym instrumentem ochrony trwałości dzierżawy jest prawo pierwokupu przyznane dzierżawcom z zastrzeżeniem, że dzierżawa nieruchomości zawarta została na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie co najmniej dziesięć lat. Stanowi ono gwarancję, iż stworzone gospodarstwo nie ulegnie likwidacji, jak również może zachęcić do podejmowania inwestycji na dzierżawionym gruncie i odsunąć obawy, że wydzierżawiający sprzeda grunty innej osobie [2]. Opinie dzierżawców na temat skorzystania z prawa pierwokupu były różne (tab. 3). Prawem pierwokupu najbardziej byli zainteresowani dzierżawcy gospodarstw nizinnych o glebach dobrych do 100 ha (grupa V): ponad 80,0% odpowiedziało twierdząco. Dzierżawcy gospodarstw nizinnych (grupa IV) w 64,29% odpowiedzieli tak. Ponad 30,0% dzierżawców gospodarstw nizinnych na glebach słabych (III grupa) stwierdziło, że nie są zainteresowani wykupieniem gruntów. Natomiast najbardziej niezdecydowani byli dzierżawcy gospodarstw górskich grupy II — ponad 52,0% odpowiedzi.

Na zawarte w ankiecie pytanie, czy dzierżawca będzie powiększał gospodarstwo, uzyskano zróżnicowane odpowiedzi. Za powiększeniem gospodarstwa opowiedziało się od 21,05% dzierżawców gospodarstw górskich (II grupa) do 70,42% dzierżawców gospodarstw nizinnych (V grupa). Duży procent ankietowanych, bo od 58,6% do ponad 66,0%, stwierdziło, że uczyni to w drodze zakupu gruntów, natomiast w drodze dzierżawy będzie powiększało gospodarstwa od 32,0% do 41,0% ankietowanych (tab. 3).





Dzierżawa gruntów jest formą umowy odpłatnej i do jej istoty należy ustanowienie czynszu. Kwestia odpłatności za dzierżawione nieruchomości stanowi z natury rzeczy pole, na którym sprzeczności interesów stron umowy dzierżawy najwyraźniej się uwidaczniają, a jednocześnie element, który w istotny sposób decyduje o pozycji gospodarczej dzierżawcy. Wywiązanie się dzierżawcy z obowiązku uiszczania czynszu jest niewątpliwie zdeterminowane ukształtowaniem zasad płatności czynszu, jego poziomu oraz istnieniem prawa do zwolnień z płatności czynszu.

Analiza zebranego materiału liczbowego wykazała duże zróżnicowanie w wysokości płaconego czynszu dzierżawnego wyrażonego ekwiwalentem pszenicy w przeliczeniu na 1 ha (tab. 4). Najwyższy czynsz dzierżawny za grunty płacili dzierżawcy gospodarstw nizinnych na glebach dobrych. W grupie V gospodarstw o powierzchni do 100 ha wynosił średnio  $5,31 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , natomiast w grupie VI powyżej 100 ha —  $4,36 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ . Dzierżawcy gospodarstw nizinnych na glebach słabych płacili zdecydowanie niższy czynsz. W gospodarstwach grupy IV wynosił średnio  $2,89 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , natomiast w grupie III —  $2,25 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i był on jednocześnie najniższy w badanych gospodarstwach. Gospodarstwa górskie, mimo dużo niższego wskaźnika bonitacji gleb, płaciły odpowiednio w grupie gospodarstw o powierzchni do 100 ha —  $3,04 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , natomiast gospodarstwa powyżej 100 ha mniej —  $2,61 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ .

**Tabela 4.** Czynsz dzierżawny [ $\text{dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  pszenicy]

Wyszczególnienie	Górskie		Nizinne — gleby słabe		Nizinne — gleby dobre	
	I 10–100 ha	II >100 ha	III 10–100 ha	IV >100 ha	V 10–100 ha	VI >100 ha
Czynsz za grunt	3,04	2,61	2,25	2,89	5,31	4,36
Czynsz za budynki	0,12	0,37	0,17	0,75	0,23	0,77
Czynsz ogółem	3,16	2,98	2,42	3,64	5,54	5,13
Czynsz ogółem proponowany	2,10	2,00	1,68	2,36	3,10	2,78

Ankietowani dzierżawcy stwierdzili, że poziom czynszu ogółem jest zbyt wysoki. Średni poziom czynszu przyjętego wynosił  $3,81 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , a proponowanego z perspektywy czasu  $2,33 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ . Czynsz proponowany stanowił 61,2% przyjętego poziomu czynszu. Pomiędzy badanymi grupami gospodarstw występuje pewne zróżnicowanie w proponowanym poziomie czynszu i zawiera się w przedziale od  $1,68 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  (grupa III) do  $3,10 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  (grupa V). Najmniejsza różnica między przyjętym a proponowanym poziomem czynszu występuje w grupie III gospodarstw i wynosi 30,6%. Największa różnica występuje w gospodarstwach grupy VI, gdzie wynosi około 46,0%.

Wszystkie badane gospodarstwa płaciły zdecydowanie wyższy czynsz niż średni w kraju w badanych latach 1995–1997. Według danych AWRSP średnio w kraju czynsz dzierżawny w grupie obszarowej od 10 do 100 ha wynosił w 1995  $1,7 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ ,

1996 —  $1,6 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , 1997 —  $1,5 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , natomiast w grupie obszarowej powyżej 100 ha wynosił w 1995 —  $2,1 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ , 1996 —  $1,8 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i w 1997 —  $2,1 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  [4, 5]. Z danych tych wynika, że gospodarstwa nizinne o dobrych glebach (grupa V), obciążone przeciętnym w analizowanej grupie obiektów czynszem, płaciły prawie trzykrotnie wyższy czynsz za grunty, niż wynosił średni w kraju w latach 1995–97 dla tej grupy obszarowej. Dużo wyższy czynsz płaciły również gospodarstwa nizinne na dobrych glebach (grupa VI), jak również gospodarstwa górskie grupy I. Uzyskane wyniki badań potwierdziły występowanie wyraźnego dodatniego związku między jakością gleb w gospodarstwach rolnych a poziomem czynszu dzierżawnego. Jak wykazały badania, dzierżawcy uważali, że czynsz — jako wielkość przetargowa — często był niewspółmiernie zawyżony. Poziom czynszu deklaruje oferent zainteresowany dzierżawą. Komisja dokonuje wyboru przedstawionych ofert. Poziom czynszu jest jednym z kilku kryteriów, które komisja przetargowa bierze pod uwagę. Przetarg otwarty, w którym dochodzi do ustalenia czynszu w drodze licytacji, stosuje się wyjątkowo i odnosi do dzierżawy małych powierzchni.

Merytoryczną podstawę określenia poziomu czynszu stanowi plan przedsięwzięcia przedstawiony Agencji przez oferenta. Wysokość czynszu ustalają strony, ale dzierżawca, deklarując jego wysokość, często nie bierze pod uwagę realnych możliwości dochodotwórczych dzierżawy, co jest zapewne powodem, że niektórzy z ankietowanych dzierżawców płacili czynsz w wysokości  $11 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ .

Ankietowani dzierżawcy zwrócili również uwagę, że przejęte grunty były w 35,0–45,0% zdegradowane, zachwaszczone, zakwaszone, natomiast płacili czynsz jak za grunty utrzymane w zadowalającej kulturze. W opinii 37,0% dzierżawców przejmowane grunty, budynki i budowle nie wykazały pełnej przydatności użytkowej. Są to tzw. jawne wady fizyczne dzierżawy. Dlatego dzierżawca, proponując wysokość czynszu, powinien przed przystąpieniem do przetargu dokonać oględzin przedmiotu dzierżawy. Inaczej oznacza to godzenie się dzierżawcy na znoszenie niedogodności i zakłóceń w toku gospodarowania z tego tytułu.

Ankietowani dzierżawcy płacili również czynsz za dzierżawione budynki i budowle. Był to czynsz stosunkowo nieduży; wynosił od  $0,12 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  w grupie I gospodarstw górskich do  $0,77 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  w grupie VI gospodarstw nizinnych (tab. 4).

Przeprowadzone badania wykazały, że 30,68% ogółu badanych dzierżawców uważało czynsz za obciążenie finansowe bardzo duże. Obciążeniem dużym był dla ponad 35,0% ankietowanych, 28,26% uważało go za średnie, a tylko 5,56% dzierżawców uznało poziom czynszu za obciążenie niewielkie. Na bardzo duże obciążenia finansowe czynszem zwracali uwagę przede wszystkim dzierżawcy gospodarstw nizinnych o glebach słabych powyżej 100 ha (grupa IV) — 45,54% odpowiedzi, dzierżawcy grupy V — ponad 38,0% wypowiedzi oraz dzierżawcy grupy VI — 37,10% wypowiedzi. Czynsz dzierżawny w tych grupach wynosił średnio odpowiednio  $3,64 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$ ,  $5,54 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i  $5,13 \text{ dt} \cdot \text{ha}^{-1}$  i był dużo wyższy od czynszu płaconego średnio przez dzierżawców pozostałych grup badawczych. Dużym obciążeniem finanso-

wym płacony czynsz był przede wszystkim dla dzierżawców grupy I gospodarstw — 54,17% odpowiedzi. Średni czynsz dzierżawny w tej grupie wynosił 3,16 dt · ha<sup>-1</sup>, przy czym należy zwrócić uwagę, że gospodarstwa te charakteryzowały się najniższym wskaźnikiem bonitacji gleb — 0,80. Naliczony czynsz dzierżawny był obciążeniem średnim dla dzierżawców gospodarstw górskich grupy II. Takiej odpowiedzi udzieliło 63,16% respondentów. Za obciążenie niewielkie nie uznał płaconego czynszu żaden z respondentów grupy II, natomiast w grupie I, III i V — za niewielkie obciążenie finansowe uznało odpowiednio 8,33%, 8,73% i 8,45% ankietowanych. Opinie dzierżawców w poszczególnych grupach zestawiono w tabeli 5.

**Tabela 5.** Opinie dzierżawców na temat terminowości płatności czynszu i wysokości obciążenia czynszem [% wypowiedzi]

Wyszczególnienie	Górskie		Nizinne — gleby słabe		Nizinne — gleby dobre	
	I 10–100 ha	II >100 ha	III 10–100 ha	IV >100 ha	V 10–100 ha	VI >100 ha
Czy płaci czynsz terminowo?						
tak	70,83	69,47	70,95	69,46	88,73	88,71
nie	29,17	30,53	29,05	30,54	11,27	11,29
razem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Naliczony czynsz jest obciążeniem:						
bardzo dużym	16,67	10,53	15,87	45,54	38,03	37,10
dużym	54,17	26,32	38,10	34,82	29,58	35,48
średnim	20,83	63,16	37,30	18,75	23,94	22,58
niewielkim	8,33	0,00	8,73	0,89	8,45	4,84
razem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Przyjęcie przez AWRSP wyrażenia poszczególnych elementów czynszu w decytonach pszenicy również budziło pewne wątpliwości respondentów, ponieważ — po pierwsze — nie zawsze cena pszenicy pozostaje w stałych relacjach z cenami innych produktów, po drugie — wysokość czynszu uzależniona jest od raptownych zmian ceny pszenicy. Przyjęcie przez Agencję miernika naturalnego w formie równowartości dt pszenicy pozwalało na uniknięcie konieczności korekt czynszu z tytułu inflacji. Obciążone było jednak pewnymi wadami. Odpowiednia wydaje się propozycja Runowskiego, aby przy ustaleniu czynszu posłużyć się miernikiem naturalnym w postaci jednostki zbożowej, ustalonej na podstawie średnich cen podstawowych produktów rolnych, np. żyta, pszenicy, mleka, żywca wołowego i wieprzowego [10]. Takie rozwiązanie ułatwiłoby wyrażenie poziomu czynszu z uwzględnieniem ogólnych tendencji zmian cen produktów rolnych.



Na pytanie, czy dzierżawca uiszcza terminowo czynsz, 75,83% ankietowanych odpowiedziało twierdząco, natomiast 24,17% zaprzeczyło. Występujące zaległości dotyczyły głównie jednej raty. Tego rodzaju sytuacja występowała średnio w 81,2% wypadków. Natomiast w 18,8% wypadków zaległości w spłacie czynszu dotyczyły dwóch rat. Największy odsetek niepłacenia czynszu w terminie występował w grupie II i IV, gdzie dotyczył ponad 30,0% wypadków, oraz w grupie III i I, gdzie zaległości wynosiły odpowiednio: 29,05% i 29,17%. Najniższe zaległości występowały w grupie V i VI badanych gospodarstw i dotyczyły tylko ponad 11,0% wypadków (tab. 5). Przy czym należy zwrócić uwagę, że te dwie grupy gospodarstw płaciły najwyższy czynsz dzierżawny, a pomimo to wywiązywały się z płatności czynszu w terminach w dużo większym stopniu (tab. 5).

Przyczyny, z tytułu których dzierżawcy nie uiszczali czynszu terminowo, można podzielić na przyrodnicze, ekonomiczne i wynikające z niewłaściwej polityki rolnej. Prawie 37,0% dzierżawców uważało, że niekorzystne warunki atmosferyczne w trzech kolejnych latach 1995–97, duże opady, niskie temperatury bez pokrywy śnieżnej spowodowały uzyskanie przez nich przychodów około 25,0–30,0% niższych od planowanych. Spowodowało to zachwianie płynności finansowej. Powódź w 1997 roku oraz inne klęski żywiołowe, które dotknęły niektórych dzierżawców, spowodowały, że występowali do AWRSP z wnioskami o prolongatę spłaty czynszu. Poniesienie dużych kosztów związanych z doprowadzeniem gruntów odłogowanych do należytej kultury było w wielu wypadkach również powodem zalegania z płatnością. Dla niektórych ankietowanych niepłacenie czynszu w terminie związane było z koniecznością spłat zbyt drogich kredytów oraz z kosztami poniesionymi z tytułu modernizacji obiektów. Niektórzy przyznali, że było to konsekwencją zaproponowania zbyt wysokiego czynszu. Prawie 65,0% dzierżawców zalegających z płatnością uważało, że jest to spowodowane przyczynami całkowicie niezależnymi od nich, a mianowicie:

- brakiem zbytu na produkty rolnicze, a szczególnie na zboża gorszej jakości;
- otrzymywaniem zapłaty za sprzedane produkty rolne z dużym opóźnieniem, co powodowało niepłacenie w terminie przede wszystkim pierwszej raty;
- niekorzystną relację cen zbytu i cen zakupu środków produkcji;
- nieumorzeniem, w niektórych wypadkach, czynszu za grunty odłogowane.

Z przedstawionym problemem wiąże się zadane dzierżawcom pytanie, czy odpowiadają im terminy płatności czynszu. Ponad 20,3% ankietowanych wyrażało zastrzeżenia. W opinii respondentów powinien być ustalony roczny okres płatności. Odpowiadałoby to bardziej cyklowi produkcji rolnej, zwłaszcza gdyby termin, jak sugerowali, pokrywał się z ostatnimi jesiennymi zbiorami pożytków. Jest to zapewne słuszne rozwiązanie, ponieważ źródłem płaconego czynszu jest dochód uzyskiwany całorocznym wysiłkiem produkcyjnym dzierżawcy [2].

Ankietowani dzierżawcy korzystają z ustawowych zwolnień za grunty VI klasy (30,75% badanych) oraz ze zwolnień umownych, częściowych lub całkowitych za grunty i budynki. Z tytułu odłogowania gruntów korzystało 29,3% ankietowanych. W

porównaniu z obowiązującymi zasadami dzierżawy jest to nowe, słuszne rozwiązanie prawne, mające bardzo duże znaczenie dla dzierżawcy, szczególnie w początkowym okresie dzierżawy.

W 1997 roku część dzierżawców korzystała z obniżki czynszu z tytułu powodzi w wysokości najczęściej 50,0% I raty. Należy zwrócić uwagę, że trwałe skutki pewnych klęsk żywiołowych, w tym wypadku powodzi, powinny stanowić podstawę do obniżenia czynszu także w dalszych okresach gospodarczych, a nie tylko w tym okresie, kiedy klęska się wydarzyła [2, 3].

Czynsz stanowi tylko część kosztów, jakie ponosi dzierżawca z tytułu dzierżawy. Do tego obciążenia dochodzi zapłata (lub spłata) za wykupiony majątek trwały ruchomy i obrotowy. Słusznie, że majątek okołodzierżawny podlega wykupieniu przez dzierżawcę. Sprzyja to ukształtowaniu trwałych stosunków dzierżawy. Agencja, przypuszczając, że będzie to trudne do zrealizowania przez dzierżawców z braku kapitału i niemożliwości skorzystania ze specjalnych kredytów, złagodziła te bariery. Przyjęła, że wykupienie majątku może nastąpić za gotówkę lub z rozłożeniem należności na raty. Z uzyskanych informacji wynika, że dzierżawcy wykupili zarówno środki obrotowe, jak i trwałe (tab. 6).

**Tabela 6.** Opinie dzierżawców na temat wykupienia majątku okołodzierżawnego [% odpowiedzi]

Wyszczególnienie	Górskie		Nizinne — gleby słabe		Nizinne — gleby dobre	
	I 10–100 ha	II >100 ha	III 10–100 ha	IV >100 ha	V 10–100 ha	VI >100 ha
Czy wykupił środki obrotowe?						
tak	12,50	42,11	10,32	66,17	15,49	59,68
nie	87,50	57,89	89,68	33,93	84,51	40,32
Czy wykupił środki trwałe?						
tak	29,17	68,42	22,22	75,00	9,86	67,74
nie	70,83	31,58	77,78	25,00	90,14	32,26
Czy wykupił te środki?						
za gotówkę	28,57	26,67	35,29	13,13	64,71	9,09
na raty?	71,43	73,33	64,71	86,87	35,29	90,91
Czy spłaty za wykupienie są obciążeniem?						
bardzo dużym	40,00	45,45	31,82	54,65	33,33	37,50
dużym	60,00	45,45	54,55	32,56	46,67	47,50
średnim	0,00	9,10	9,09	12,79	16,67	15,00
niewielkim	0,00	0,00	4,54	0,00	3,33	0,00
Czy odpowiada okres spłat?						
tak	66,67	63,64	60,00	54,95	68,00	70,73
nie	33,33	36,36	40,00	45,05	32,00	29,27

Majątek okołodzierżawny w większym procencie został wykupiony przez dzierżawców grup obszarowych powyżej 100 ha, czyli z grup, gdzie dzierżawa wiązała się z utworzeniem nowego gospodarstwa. W tej grupie gospodarstw najczęściej środków obrotowych wykupili dzierżawcy gospodarstw grupy IV — ponad 66,0% i dzierżawcy grupy VI — ponad 59,0%. Natomiast środki trwałe wykupiło najczęściej dzierżawców grupy IV — 75,0% (tab. 6). Zdecydowana większość ankietowanych wykupiła majątek okołodzierżawny na raty, co jest wyrazem braku kapitału u dzierżawców. Majątek okołodzierżawny na raty wykupiło ponad 71,0% dzierżawców grupy I gospodarstw, grupy II — ponad 73,0%, grupy IV — około 87,0% i aż 90,0% dzierżawców grupy VI. Odpowiedzi ankietowanych na pytanie, jakim obciążeniem finansowym jest spłata za wykupiony majątek, są zróżnicowane. Bardzo dużym obciążeniem finansowym jest spłata rat, zwłaszcza dla dzierżawców IV grupy (ponad 54,0% wypowiedzi), dużym dla dzierżawców III (ponad 54,0% wypowiedzi), natomiast niewielkim tylko dla ponad 3,0% dzierżawców grupy V i 5,0% dzierżawców w grupie III.

Z prolongaty rat za wykupiony majątek okołodzierżawny korzystało 7,8% ogółu ankietowanych. Dzierżawcy zwracali uwagę, że stosunkowo wysoki czynsz oraz konieczność zapłaty za majątek ruchomy, inwentarz żywy i produkcję w toku wpływała na ograniczenie ich wydatków na bieżące remonty i modernizację wyposażenia oraz zakup środków plonotwórczych. Wydłużenie przyjętego przez AWRSP okresu spłaty rat może wyraźnie złagodzić te trudności, tym bardziej że ponad 30,0% ankietowanych uważa, że nie odpowiada im okres spłat, i sugerowało, że powinien być dłuższy.

Do dyskusyjnych zagadnień należało także, według opinii dzierżawców, wyrażenie spłaty należności w decytonach pszenicy. Okazało się, że zakupione środki przyjmowały wartości nieadekwatne i wielokrotnie wyższe niż ich wartość rzeczywista. Wobec tych nieprawidłowości słuszne było stanowisko prezesa Agencji, aby wymienione spłaty wyrażać w pieniądzu. Należy jednak zwrócić uwagę, że to dzierżawca wybierał formę płatności w momencie transakcji — albo w równowartości pszenicy, i wówczas nie stosowano oprocentowania, albo w mierniku pieniężnym, ale przy oprocentowaniu 1/4 stopy kredytu redyskontowego.

## Wnioski

1. Dzierżawcami badanych gospodarstw były głównie osoby fizyczne (prawie 95,0%), osoby prawne stanowiły 5,0% ogółu badanych (w tym przeważały spółki z o.o.). Badane gospodarstwa prowadziły działalność rolniczą na gruntach własnych i dzierżawionych lub tylko dzierżawionych. Mieszana formą władania gruntami charakteryzowały się gospodarstwa w grupach obszarowych od 10–100 ha. W gospodarstwach powyżej 100 ha zdecydowaną większość (ponad 66,0%) stanowiły gospodarstwa tylko dzierżawione.

2. We wszystkich grupach gospodarstw w strukturze zasiewów dominowały zboża — ponad 63,0% GO i przemysłowe — ponad 18,0% GO. Najwyższe plony zbóż, okopowych i przemysłowych uzyskały gospodarstwa nizinne o glebach dobrych grupy V i VI.
3. W produkcji zwierzęcej głównym kierunkiem było bydło i trzoda chlewna. Obsada inwentarza żywego, pomimo doskonałych warunków naturalnych do produkcji pasz, była niższa w gospodarstwach górskich.
4. Decydujący wpływ na intensywność organizacji badanych gospodarstw miał szczególnie niski poziom produkcji zwierzęcej, a zwłaszcza bydła, a także niewielki udział okopowych w strukturze zasiewów.
5. Poziom uzyskiwanego zysku netto w zł · ha<sup>-1</sup> wykazuje duży stopień zróżnicowania. Najwyższą wartość zysku osiągnęły gospodarstwa nizinne o glebach dobrych grupy V — średnio 342,31 zł · ha<sup>-1</sup>, a najniższy średnio — 67,89 zł · ha<sup>-1</sup> gospodarstwa nizinne na glebach słabych grupy IV.
6. Czas, na jaki zawierano umowy dzierżawy, był zróżnicowany i wynosił od 3 do 15 lat. Najwięcej umów zawarto na okres 10 lat (71,0%), natomiast udział dzierżaw długoterminowych (15 lat) stanowił zaledwie 6,0% ogółu ankietowanych. Aż 40% respondentów uważało, że czas, na jaki zawierane są umowy, jest zbyt krótki i nie gwarantuje im poczucia pewności, trwałości i stabilizacji. W ich opinii okres dzierżawy powinien wynosić przynajmniej 20 lat.
7. Najwyższy czynsz dzierżawny za grunty płacili dzierżawcy gospodarstw nizinnych o dobrych glebach (odpowiednio 5,31 dt · ha<sup>-1</sup> — V grupa i 4,36 dt · ha<sup>-1</sup> — VI grupa). W gospodarstwach nizinnych na glebach słabych był dużo niższy (od 2,25 dt · ha<sup>-1</sup> do 2,89 dt · ha<sup>-1</sup>). Dzierżawcy gospodarstw górskich I grupy płacili czynsz średnio w wysokości 3,04 dt · ha<sup>-1</sup>, a grupa II — 2,61 dt · ha<sup>-1</sup>. We wszystkich badanych grupach czynsz był zdecydowanie wyższy niż średni w kraju w badanych latach 1995–1997.
8. Średni poziom przyjętego czynszu za grunty w całej badanej zbiorowości wynosił 3,81 dt · ha<sup>-1</sup>, a proponowanego przez dzierżawców z perspektywy czasu — 2,33 dt · ha<sup>-1</sup>. Jednocześnie dzierżawcy wskazują, że poziom czynszu powinien być ustalony w drodze negocjacji między stronami.
9. Spośród ankietowanych dzierżawców 30,0% uważało płacony czynsz za obciążenie finansowe bardzo duże. Obciążeniem dużym był dla 35,0%, 28,0% uważało go za średnie, a tylko 6,0% dzierżawców uznało poziom przyjętego czynszu za obciążenie niewielkie.
10. Przeprowadzone badania wykazały, że dzierżawcy napotykali trudności w regulowaniu czynszu dzierżawnego. W całej próbie około 24,0% dzierżawców nie uiszczało w terminie czynszu. Występujące zaległości dotyczyły głównie jednej raty. Tego rodzaju sytuacja występowała w 81,2% wypadków.
11. Przyczyny, z tytułu których dzierżawcy nie uiszczały terminowo czynszu, można podzielić na przyrodnicze, ekonomiczne i wynikające z niewłaściwej polityki rolnej.



12. Ponad 20,0% ankietowanych wyrażało zastrzeżenia co do terminów płatności czynszu. W opinii respondentów powinien być ustalony roczny okres płatności.
13. Majątek okołodzierżawny w większym procencie został wykupiony przez dzierżawców grup obszarowych powyżej 100 ha, czyli z grup, gdzie dzierżawa wiązała się z utworzeniem nowego gospodarstwa. Zdecydowana większość ankietowanych wykupiła ten majątek na raty, co jest zapewne wyrazem braku kapitału u dzierżawców.
14. Ponad 30,0% ankietowanych uważa jednak, że należy wydłużyć okres spłat rat za majątek okołodzierżawny.

Przeprowadzone badania pozwalają stwierdzić, że dzierżawa rolnicza będzie stanowiła trwałą i efektywną formę gospodarowania pod warunkiem prowadzenia przez państwo odpowiedniej polityki rolnej w zakresie stosunków dzierżawnych i zmodyfikowania obowiązujących zasad dzierżawy.

## Literatura

---

- [1] Kopeć B. 1983. *Metodyka badań ekonomicznych w gospodarstwach rolnych*. Skrypt AR we Wrocławiu, Nr 269.
- [2] Pańko W. 1975. *Dzierżawa gruntów rolnych*. PWN, Warszawa.
- [3] Pańko W. 1974. *Przemiany własnościowe ziemi w rolnictwie polskim*. PWN, Wrocław.
- [4] Raport z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1996. 1997, AWRSP, Warszawa.
- [5] Raport z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1997. 1998, AWRSP, Warszawa.
- [6] *Rocznik statystyczny województw 1995*. GUS, Warszawa.
- [7] *Rocznik statystyczny województw 1996*. GUS, Warszawa.
- [8] *Rocznik statystyczny województw 1997*. GUS, Warszawa.
- [9] Tańska-Hus B. 2000. *Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie*. Zeszyty Naukowe Nr 383, s. rozprawy, AR Wrocław.
- [10] Ziętara W. 1993. *Dzierżawa jako kierunek zagospodarowania mienia Skarbu Państwa w rolnictwie (kierunki i doświadczenia)*. Mat. z międz. konf. nauk. p.n. *Przemiany własnościowe w rolnictwie*. ART Olsztyn: 72–84.
- [11] Ziętara W. 1999. *Dzierżawa ziemi jako czynnik przemian struktury agrarnej w Polsce*. SGGW, Warszawa.

## **Economic and production condition and functioning of the leased farms (on an example of the south-west macroregion)**

---

**Key words:** agricultural lease, economic and production condition,  
lease contracts

### **Summary**

The development of leased farms depends on proper agrarian policy of the country and on the rules governing leasing. The objective of this paper was to present production and financial condition of leased farms as well as the opinions and views on the conditions of lease contracts. The survey was conducted in the south-west macroregion of Poland. 414 lessees submitted their answers to the inquiry. The analysis of collected information showed an urgent need of introducing new legal regulation concerning the functioning of leased farms.