

TOMASZ NAWROCKI<sup>1</sup>

## **GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA W DZIAŁALNOŚCI AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

**Abstrakt.** W artykule scharakteryzowano działalność Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie zagospodarowania i prywatyzacji mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ze szczególnym uwzględnieniem sprzedaży i dzierżawy mienia. Misja Agencji obejmuje również realizację programów wsparcia infrastruktury technicznej obszarów wiejskich, świadczenie pomocy socjalnej dla środowisk byłych pracowników państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i członków ich rodzin oraz pełnienie nadzoru właścicielskiego nad spółkami hodowlanymi o szczególnym znaczeniu dla krajowego rolnictwa. Z mocy ustawy Agencja prowadzi ponadto monitoring obrotu gruntami rolnymi na prywatnym rynku ziemi oraz wspiera rozwój gospodarstw rodzinnych prowadzonych przez rolników indywidualnych.

**Słowa kluczowe:** agencja, Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, sprzedaż i dzierżawa nieruchomości zasobu, wsparcie socjalne, infrastruktura techniczna, gospodarstwo rodzinne, spółki Skarbu Państwa.

### **WPROWADZENIE**

Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej Agencja) na mocy Ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 1991], jako następcą prawny powołanej w 1991 roku Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, wykonuje prawa własności i inne prawa rzeczowe w odniesieniu do mienia państwowego w rolnictwie. Wydanie kolejnych przepisów prawnych poszerzyło zadania Agencji o udzielanie pomocy rodzinom byłych pracowników państwowych przedsiębiorstw gospodarki

---

<sup>1</sup> Autor jest prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych (e-mail: t nawrocki@anr.gov.pl).

rolnej (dalej ppgr), aktywizację zawodową tych pracowników oraz wspieranie rozwoju infrastruktury na obszarach wiejskich. Ponadto wraz z uchwaleniem ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003] Agencja rozpoczęła monitoring prywatnego rynku gruntów rolnych i zaktywizowała swoje działania na rzecz rozwoju gospodarstw rodzinnych prowadzonych przez rolników indywidualnych.

Przedmiotem działań prywatyzacyjnych Agencji są obecnie głównie nieruchomości gruntowe, ponieważ większość pozostałego majątku trwałego przejętego do Zasobu, w tym m.in. 337 tys. mieszkań, wiele obiektów przemysłu rolno-spożywczego, obiektów socjalnych i zespołów dworsko-pałacowych, została już trwale rozdysponowana, w większości w drodze sprzedaży. Od początku swojego działania Agencja przejęła do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej Zasób) 4740 tys. ha gruntów, z czego 80% stanowiły grunty użytkowane przez byłe ppgr. Według stanu na koniec 2009 roku, Agencja trwale rozdysponowała 2,5 mln ha, w tym sprzedała 1980 tys. ha gruntów Zasobu, a 1686 tys. ha użytkowane było w formie dzierżaw.

## **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

Nieruchomości Zasobu z reguły podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego lub przetargu ofert pisemnych. Dla uprawnionych kategorii nabywców sprzedaż mienia Zasobu prowadzona jest również w trybie bezprzetargowym lub w trybie pierwszeństwa nabycia. Ma to przede wszystkim miejsce w przypadku dzierżawców mienia Zasobu oraz byłych właścicieli zbywanej nieruchomości lub ich spadkobierców, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 roku, to o zamiarze organizacji przetargu informuje wykaz, zawierający podstawowe dane o sprzedawanej nieruchomości, podawany do publicznej wiadomości 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Natomiast przetarg ogłaszany jest odpowiednio: co najmniej 14 dni przed datą jego odbycia w przypadku przetargu nieograniczonego i 28 dni – w przypadku przetargu ograniczonego. W ogłoszeniu o przetargu podawane są szczegółowe informacje na temat sprzedawanej nieruchomości, warunkach płatności, miejscu i czasie organizacji przetargu oraz wymogi kwalifikacji do uczestnictwa w przetargu.

W przetargach przeprowadzanych przez jednostki organizacyjne Agencji mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wpłaciły wadium, stawiły się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyły swoje oferty w przetargu ofert. Wysokość wadium wynosi od 5 do 20% ceny z uwzględnieniem kosztów przygotowania i przeprowadzenia przetargu. Wadium uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet ceny nabycia lub zwraca po odwołaniu lub zamknięciu przetargu (w tym także przetargu, który nie został rozstrzygnięty).

Cenę sprzedaży nieruchomości Zasobu (lub cenę wywoławczą do przetargu) ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, przy zastosowaniu sposobów wyceny

określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami [Ustawa... 1991]. W przypadku gruntu niezabudowanego, o powierzchni nieprzekraczającej 1 ha (pozbawionego drzewostanu oraz innych części składowych), przeznaczanego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej, cena nieruchomości może być określona przez Agencję bez udziału rzeczoznawcy przy zastosowaniu stawek szacunkowych 1 ha oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym.

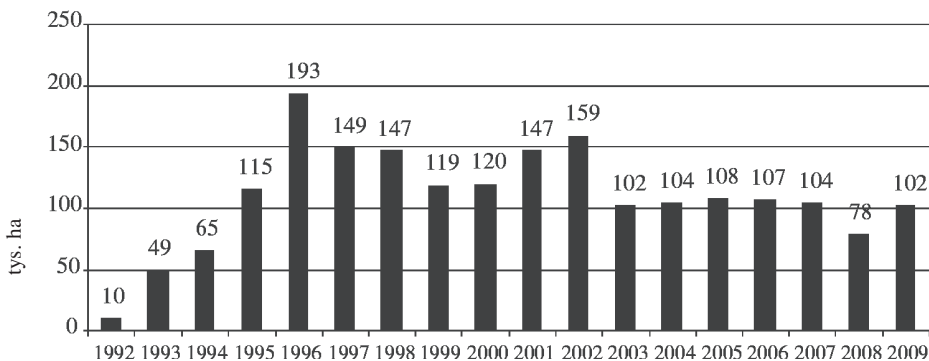
Agencja organizuje ponadto przetargi ograniczone do uprawnionych nabywców nieruchomości Zasobu, do których należą m.in. osoby fizyczne, zamierzające utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne. Przy ustalaniu powierzchni nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego, organizowanego dla rolników indywidualnych, uwzględnia się przeciętną powierzchnię okolicznych gospodarstw rodzinnych oraz zapotrzebowanie, wynikające z wniosków złożonych przez rolników indywidualnych, a także opinii organizacji rolniczych i samorządowych.

W wyniku sprzedaży nieruchomości rolnej Zasobu łączna powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy, nie może przekroczyć 500 ha. Cudzoziemcy zobowiązani są do uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości rolnej [Ustawa... 1920]. Jedynie cudzoziemcy – obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (państwa członkowskie UE oraz Norwegia, Islandia i Lichtenstein) – mają prawo nabycia nieruchomości rolnych bez zezwolenia MSWiA po upływie 3 lub 7 lat dzierżawy gruntu w dwunastoletnim okresie przejściowym od daty przystąpienia Polski do UE. Długość trwania dzierżawy uzależniona jest od województwa, w którym położona jest sprzedawana nieruchomość. W tym czasie cudzoziemiec musi na dzierżawionej nieruchomości osobiście prowadzić działalność rolniczą oraz mieszkać legalnie w Polsce. Od początku działalności Agencji do końca 2009 roku cudzoziemcy zakupili 1525 ha, tj. 0,08% sprzedanych gruntów Zasobu, natomiast podmioty polskie z udziałem kapitału zagranicznego – 46 tys. ha, tj. 2,3% wszystkich sprzedanych przez Agencję gruntów.

Jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 20% ceny nieruchomości, a sprzedaż następuje bez przetargu, to Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na okres nie dłuższy niż 15 lat. Nieruchomość Zasobu może być również sprzedana na raty, gdy uzasadniają to względy społeczno-gospodarcze, a w szczególności, gdy nabycie nieruchomości rolnej ma na celu utworzenie albo powiększenie gospodarstwa rodzinnego. Rozłożona na raty niespłacona należność może być wyrażona w mierniku pieniężnym lub naturalnym (kwintale pszenicy), wybieranym przed zawarciem umowy bez możliwości jego zamiany w przyszłości. Spłaty należności na raty, wyrażone w mierniku pieniężnym, podlegają oprocentowaniu w wysokości 7% rocznie w odniesieniu do nieruchomości nierolnych, 4% w przypadku, gdy sprzedaż ma na celu utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rodzinnego, a w pozostałych sytuacjach – w wysokości bieżącej stopy referencyjnej określonej w rozporządzeniu Komisji Europejskiej, powiększonej o jeden punkt procentowy [Rozporządzenie... 2010]. Niespłacona należność podlega zabezpieczeniu hipotecznemu

na nabywanej nieruchomości. Ponadto nabywca zobowiązany jest do przedłożenia dodatkowego zabezpieczenia zapłaty ceny, wybierając jedną lub kilka form zabezpieczeń, których wiarygodność podlega ocenie Agencji.

Do końca 2009 roku sprzedano 1905 tys. ha gruntów rolnych Zasobu (rysunek 1), z czego zdecydowaną większość, bo 1542 tys. ha (81,0%) zakupiły osoby fizyczne. Grunty te zostały sprzedane na podstawie ponad 220 tys. umów, stanowiących 97,3% wszystkich transakcji sprzedaży.



RYSUNEK 1. Sprzedaż nieruchomości rolnych przez Agencję w latach 1992–2009  
FIGURE 1. Sale of agricultural property by ANR in 1992–2009

Dzięki takiej sprzedaży gruntów Zasobu ponad 220 tys. rolników powiększyło swoje gospodarstwo średnio o 7 ha. Natomiast sprzedawane i dzierżawione nieruchomości Zasobu o powierzchni do 100 ha służą głównie powiększaniu już istniejących gospodarstw rodzinnych. Na koniec 2009 roku nabywcy takich nieruchomości użytkowali 1170 tys. ha, a dzierżawcy 566 tys. ha gruntów rolnych Zasobu.

W Zasobie są również grunty nierolne, atrakcyjne, inwestycyjne, przydatne do wykorzystania na cele budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego i usługowego oraz rekreacji i turystyki. Są to również grunty z pokładami kopalin oraz nadające się pod budowę elektrowni wiatrowych. Agencja dysponuje około 100 tys. ha takich terenów, z których 69 tys. ha położonych jest w granicach administracyjnych miast. W niektórych przypadkach ceny takich gruntów osiągają poziom kilkunastokrotnie wyższy niż ceny gruntów rolnych.

Przepisy ustawy upoważniają Agencję do nieodpłatnego przekazywania części gruntów Zasobu uprawnionym podmiotom. W okresie swojego funkcjonowania do końca 2009 roku Agencja przekazała takim podmiotom (jednostkom samorządu terytorialnego, Lasom Państwowym, kościelnym osobom prawnym i innym uprawnionym podmiotom) 331 tys. ha gruntów Zasobu.

Czynnikiem utrudniającym intensyfikację sprzedaży gruntów Zasobu było wygaśnięcie w wielu gminach (z końcem 2003 roku) planów zagospodarowania przestrzennego i niektóre zapisy o przeznaczeniu gruntów zawarte w studiach uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Niekiedy niejednoznaczność tych zapisów uniemożliwia wycenę, a co za tym idzie – sprzedaż takich gruntów. Do Agencji wpłynęło również blisko 3 tys. wniosków

z roszczeniami byłych właścicieli lub uprawnionych spadkobierców do nieruchomości gruntowych Zasobu. Uregulowanie kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych pozwoliłoby na przeznaczenie do sprzedaży około 550–600 tys. ha gruntów Zasobu. Od października 2009 roku Agencja prowadzi przegląd i weryfikację dokumentacji przedłożonych roszczeń reprivatyzacyjnych z zamiarem rozważenia wszczęcia procedury sprzedaży nieruchomości, co do których stwierdzone zostaną przypadki braku jakiegokolwiek udokumentowania roszczeń.

Agencja natrafia również na trudności w odzyskaniu niektórych nieruchomości od byłych dzierżawców lub innych bezumownych użytkowników nieruchomości (w przypadku odmowy dobrowolnego wydania nieruchomości). Nie może również realizować transakcji sprzedaży budynków częściowo zajętych przez najemców.

Na koniec 2009 roku w Zasobie pozostawało do rozdysponowania 331 tys. ha gruntów nieobciążonych umowami dzierżawy. Jednak są to grunty trudno zbywalne, z czego blisko 70% to grunty o niskich klasach bonitacyjnych i dużym rozdrobnieniu. Kolejne 20% takich gruntów może być wykorzystane pod zalesienie, budownictwo, rekreację lub na cele ochrony przyrody. Dla pozostałych 10% nie zdefiniowano jeszcze możliwych kierunków wykorzystania, gdyż znaczna ich część charakteryzuje się niedogodnym położeniem i innymi niekorzystnymi cechami (nieuregulowane stosunki wodne, zakamienienie i inne).

Wskazane trudności w rozdysponowaniu gruntów Zasobu, a przede wszystkim coraz mniejsza ich powierzchnia, powodują, że ewentualny wzrost świadczeń Zasobu na rzecz budżetu może okazać się w przyszłości trudny do zrealizowania.

## **DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

Dzierżawa nieruchomości Zasobu, podobnie jak sprzedaż, prowadzona jest w trybie publicznego przetargu ustnego lub przetargu ofert pisemnych. Dla uprawnionych nabywców Agencja stosuje również formę przetargu ograniczonego na dzierżawę nieruchomości Zasobu. Należą do nich m.in. osoby, które zgodnie z warunkami określonymi w przepisach zamierzają utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne. Przedmiotem dzierżawy są grunty, budynki, budowle, inne trwałe urządzenia oraz nasadzenia wieloletnie. Majątek obrotowy i ruchome środki trwałe związane z przedmiotem dzierżawy podlegają wykupowi.

Dla nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy Agencja sporządza wykaz na 14 dni przed ogłoszeniem przetargu. W przypadku przetargu ograniczonego do rolników wykaz podawany jest do publicznej wiadomości co najmniej 42 dni przed przetargiem. Przetarg na dzierżawę ogłaszany jest co najmniej 14 dni przed przetargiem nieograniczonym i 21 dni przed przetargiem ograniczonym. Dla przetargu ograniczonego do rolników ogłoszenie podawane jest do publicznej wiadomości co najmniej na 28 dni przed przetargiem.

Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości, miejscu, terminie i formie podanej w ogłoszeniu, a w przypadku przetargu ofert

złożenie ich we wskazanym miejscu i terminie. Wadium wniesione przez zwycięzcę przetargu zalicza się na poczet ceny nabycia majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych, podlegających wykupowi. W przypadku gdy nie ma takiego mienia, wadium jest zwracane po zawarciu umowy dzierżawy. Wadium nie podlega zwrotowi, gdy żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu oraz gdy żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej wywoławczej wysokości czynszu albo gdy zwycięzca przetargu uchylił się od zawarcia umowy.

Umowy na dzierżawę mienia Zasobu z zasady zawierane są najczęściej na 10 lat. W sytuacjach uzasadnionych względami gospodarczymi (np. cyklem produkcyjnym lub inwestycjami) mogą być zawierane na dłuższy okres. Według obowiązujących jeszcze zasad, w takich przypadkach Agencja raz na 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego (nie więcej jednak niż o 25%). Umowy dzierżawy mogą być przedłużane na nowych warunkach uzgodnionych z dzierżawcą, z tym że czynsz nie może być niższy od dotychczasowego. Przy podejmowaniu decyzji o dalszym wydzierżawianiu nieruchomości Agencja analizuje zasadność wyłączenia do odrębnego zagospodarowania części dzierżawionej nieruchomości. W umowach dzierżawy większych nieruchomości wpisywane są ponadto klauzule o możliwości wyłączenia części gruntów z przedmiotu dzierżawy dla zaspokojenia popytu okolicznych rolników na powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Umowa dzierżawy może zostać rozwiązana przed terminem na wniosek dzierżawcy, w drodze porozumienia stron lub jednostronnie przez Agencję w związku z niedotrzymaniem przez dzierżawcę warunków umowy. W sytuacjach uzasadnionych względami społeczno-ekonomicznymi zamiast rozwiązania umowy może dojść do przekazania praw i obowiązków dzierżawcy innej osobie.

Czynsz dzierżawny ustalany jest jako kwota pieniężna albo jej równowartość wyrażana w kwintalach pszenicy. Czynsz wyrażony w złotych jest przedmiotem waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych (ziarno pszenicy i żyta, żywiec rzeźny wołowy, wieprzowy i drobiowy oraz mleko krowie). Możliwe jest obniżenie czynszu w przypadku zdarzeń losowych, gdy zwykły przychód z dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Stosuje się też odroczenie lub rozłożenie na raty należności Agencji w związku z niekorzystnymi zjawiskami gospodarczymi oraz zdarzeniami o charakterze losowym, jeśli spowodowały obniżenie przychodu, uniemożliwiające terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań [Rozporządzenie... 2009].

Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia podatków, w tym m.in. od nieruchomości, rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych i kosztów ubezpieczenia. Ustalając w umowie sposób zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawnego i rat należności za sprzedane mienie, Agencja stosuje zaproponowane przez dzierżawcę formy zabezpieczeń gwarantujące spłatę należności.

Dzierżawca ma obowiązek zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym, ponosząc koszty konserwacji i remontów. Na wykonanie inwestycji, a także ulepszenie obiektu budowlanego powinien uzyskać zgodę ANR. Inwestycje

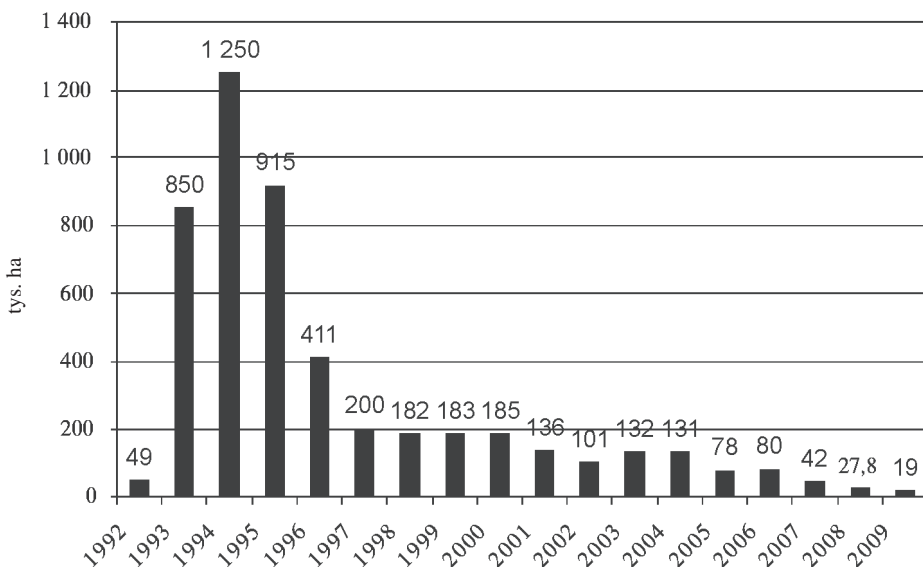
są realizowane głównie na koszt dzierżawcy, chociaż istnieje możliwość ich współfinansowania przez Agencję.

Dzierżawiona nieruchomość może być sprzedana na rzecz dzierżawcy w drodze pierwszeństwa nabycia, jeśli użytkował ją przez co najmniej 3 lata.

Nieruchomości Zasobu „powracające” z dzierżaw do czasu ich ponownego zagospodarowania znajdują się w okresowym administrowaniu jednostek gospodarczych Zasobu (jgZ). Do zadań jgZ należy prowadzenie na tych nieruchomościach działalności rolniczej, przetwórstwa rolnego, gospodarowanie mieszkaniami i infrastrukturą mieszkaniową oraz organizacja zabezpieczenia i ochrony przeciwpożarowej powierzonego mienia. Na koniec 2009 roku działało 70 jgZ, z czego 6 administrowało jednostkami produkcyjnymi gospodarującymi na powierzchni 2 tys. ha. W administrowaniu pozostałych jgZ znajdowały się inne obiekty, w tym m.in. zespoły dworskie i pałacowo-parkowe.

Dzierżawa była podstawowym sposobem zagospodarowania gruntów Zasobu w początkach działalności Agencji z uwagi na ówczesną dużą ofertę gruntów Skarbu Państwa i ograniczone możliwości finansowe ich potencjalnych nabywców.

Od 1996 roku notowany jest systematyczny spadek areалу wydzierżawianych gruntów na rzecz postępującej sprzedaży (rysunek 2). Zmiany w dzierżawach gruntów Zasobu, jakie nastąpiły po akcesji Polski do UE, polegają na zmniejszeniu udziału w strukturze dzierżaw umów na powierzchnie do 1 ha, rosnącym udziale umów na dzierżawę powierzchni o areale od 10 do 300 ha i stabilizacji udziału umów dzierżaw nieruchomości o powierzchni powyżej 300 ha (tabela 1).



RYSunEK 2. Wielkość gruntów wydzierżawianych przez ANR w latach 1992–2009

FIGURE 2. Property leased by ANR in 1992–2009

TABELA 1. Grunty Zasobu w dzierżawie według grup obszarowych [tys. ha], stan na 31.12.2009 roku  
 TABLE 1. Current number of leased property, according to area groups (as to 31/12/2009)

Ggrupy obszarowe	Do 1 ha	1,00– 1,99	2,00– 4,99	5,00– 9,99	10,00– 19,99	10,00– 49,99	50,00– 99,99	100,00– 299,99	300,0– 499,99	500,00– 999,99	1000,00 więcej
Polska	19,5	26,5	51,6	60,3	91,1	177,9	139,4	283,4	289,4	250,7	289,4

Zasadniczy wpływ na spadek ogólnego areálu dzierżawionych gruntów Zasobu ma zmniejszanie powierzchni dzierżaw w grupie nieruchomości powyżej 300 ha. Oznacza to, że w okresie po akcesji do UE tendencje zmian w strukturze dzierżaw gruntów Zasobu realizują postulaty polityki państwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego przez grupy dzierżawców, spełniających kryteria prowadzenia gospodarstw rodzinnych (o powierzchni do 300 ha).

## **WSPARCIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA OBSZARACH WIEJSKICH**

W trakcie procesu prywatyzacji Agencja przejęła do Zasobu (głównie po byłych ppgr) infrastrukturę techniczną (wodociągi, oczyszczalnie ścieków, studnie głębinowe, hydroformie, kotłownie osiedlowe, boiska, drogi i inne), która jest sukcesywnie przekazywana gminom wraz z pomocą finansową na jej modernizację. Od początku działania Agencji do końca 2009 roku wydatki na ten cel wyniosły 928 mln zł. W tym czasie Agencja przekazała również samorządom terytorialnym 50,3 tys. ha gruntów Zasobu na realizację inwestycji budowy dróg, ulic, mostów, urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości, budownictwa komunalnego i socjalnego, ochrony zabytków, gminnych targowisk, cmentarzy komunalnych oraz innych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.

Wraz z nieruchomościami byłych ppgr Agencja przejęła do Zasobu 336 tys. mieszkań zakładowych, z czego 304 tys. sprzedano dotychczasowym najemcom (przy obniżkach ceny sprzedaży do 95% ceny rynkowej mieszkań). Od początku swojej działalności do końca 2009 roku Agencja wydatkowała prawie 54 mln zł na utrzymanie substancji mieszkaniowej Zasobu. Koszty, obejmujące m.in. opłaty czynszu najmu mieszkań za emerytów i rencistów, którzy nabyli prawo do bezpłatnego mieszkania z tytułu pracy w ppgr, wyniosły w 2009 roku 2,5 mln zł.

Od 2009 roku Agencja realizuje nowy program pomocy środowiskom popegeerowskim, w którym beneficjentami bezwrotnej pomocy finansowej są gminy i spółdzielnie mieszkaniowe. Przejęły one nieodpłatnie od Agencji domy, lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z przynależnym gruntem. Beneficjentami programu są również gminy i spółdzielnie utworzone przez nabywców lokali mieszkalnych z Zasobu. W ich gestii są przejęte od ANR grunty zabudowane obiektami infrastruktury technicznej, towarzyszącej budynkom mieszkalnym, wraz z mieniem niezbędnym do korzystania z tej infrastruktury, oraz majątek wraz z gruntami, służący wykonywaniu innej działalności niż gospodarcza (w szczególności obiekty socjalne, kulturalne, sportowe, oświatowe i ochrony zdrowia). Na realizację programu pomocy środowiskom popegeerowskim w latach 2009–2011 Agencja planuje przeznaczyć łącznie około 180 mln zł.



## SPÓŁKI HODOWLANE AGENCJI

Agencja wykonuje prawa właścicielskie w 51 spółkach hodowlanych o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w tym: 6 spółkach hodowli roślin rolniczych, 3 spółkach hodowli roślin ogrodniczych, 21 spółkach hodowli zwierząt oraz 21 spółkach hodowli koni i stad ogierów. Spółki te użytkują 4,6 tys. ha gruntów własnych oraz dzierżawią 112 tys. ha gruntów Zasobu. Spółki hodowli roślin są właścicielami 324 odmian roślin rolniczych i 337 odmian roślin warzywnych, posiadając blisko 40-procentowy udział w powierzchni kwalifikacji polowej odmian zbóż i 20-procentowy udział w zaopatrzeniu w materiał sadzeniakowy ziemniaka.

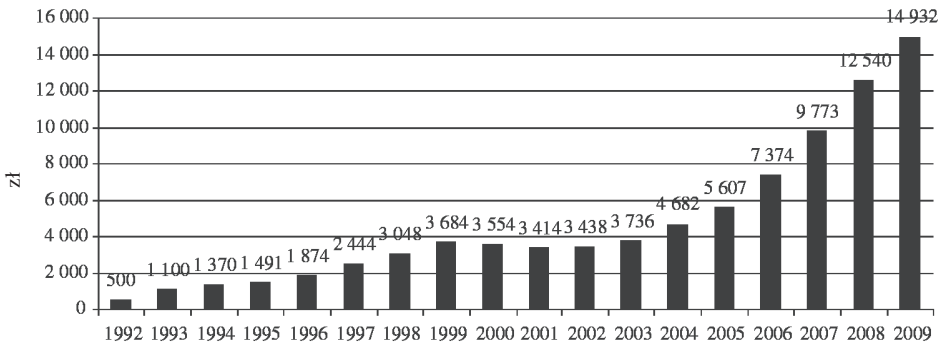
Działalność spółek hodowli zwierząt koncentruje się na produkcji materiału zarodowego na podstawie krajowych programów hodowli bydła mlecznego, hybrydacji trzody chlewnej, prób dzielności i rozrodu koni oraz doskonalenia użytkowości mięsnej owiec. Od populacji krów hodowanych w spółkach pochodzi prawie połowa męskiego materiału hodowlanego sprzedawanego na potrzeby krajowego programu genetycznego doskonalenia bydła mlecznego. W spółkach Agencji hodowane są wszystkie rasy świń wykorzystywane w programie genetycznego doskonalenia krajowego stada trzody chlewnej. Spółki Agencji hodują 9 najważniejszych krajowych ras koni, a stadniny Agencji słyną zwłaszcza z hodowli koni czystej krwi arabskiej.

## GOSPODARKA FINANSOWA ZASOBU

Koszty wykonywania zadań, wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [1991], pokrywane są przez Agencję z dochodów uzyskiwanych z zagospodarowania mienia Zasobu, stąd efekty finansowe działalności Agencji wiążą się ściśle z sytuacją ekonomiczną rolnictwa oraz koniunkturą na rynku nieruchomości rolnych. Okres realizacji prywatyzacyjnej misji Agencji, przypadający zwłaszcza po przystąpieniu Polski do UE, charakteryzował szybki wzrost cen gruntów rolnych. Jednak w ostatnim okresie dynamika wzrostu cen gruntów rolnych Zasobu uległa spowolnieniu.

W transakcjach sprzedaży zawartych przez Agencję w 2009 roku uzyskano średnią cenę w wysokości 14 932 zł za 1 ha, podczas gdy w 2006 roku 7374 zł, a w 2004 roku 4682 zł (rysunek 3). Wzrost cen gruntów skutkował zwiększeniem wpływów finansowych ze sprzedaży mienia Zasobu, ale równolegle Agencja zobowiązana została do zasilania budżetu państwa oraz przeznaczenia części wpływów ze sprzedaży nieruchomości Zasobu na Fundusz Rekompensacyjny<sup>2</sup>. Od 2005 roku Agencja wpłaciła 4,8 mld zł do budżetu państwa oraz 2,2 mld zł na rzecz Funduszu Rekompensacyjnego. Również przejęte przez Agencję zobowiązania byłych ppgr, o łącznej kwocie 2,0 mld zł, zostały w całości spłacone

<sup>2</sup> Z Funduszu Rekompensacyjnego wypłacane są świadczenia dla uprawnionych obywateli RP, którzy pozostawili swoje nieruchomości poza obecnymi granicami naszego państwa.

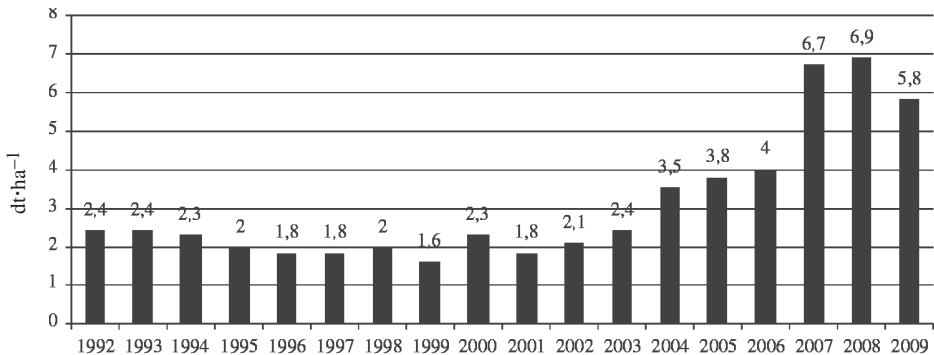


RYSUNEK 3. Średnia cena gruntów rolnych w latach 1992–2009

FIGURE 3. Average agricultural land price in 1992–2009

z wpływów z prywatyzacji mienia Zasobu. W 2009 roku wpływy z gospodarowania mieniem Zasobu wyniosły 1944 mln zł, z czego 77% stanowiły wpływy ze sprzedaży mienia. W tym samym roku zrealizowano przekaz do budżetu państwa w wysokości 824 mln zł oraz do Funduszu Rekompensacyjnego w kwocie 712 mln zł.

Przez większość okresu działania Agencji wysokość czynszu za dzierżawione grunty Zasobu oscylowała średnio w granicy 2 dt pszenicy rocznie z 1 ha i nie stanowiła istotnej kategorii ekonomicznej kształtującej strukturę dzierżaw<sup>3</sup>. Poziom czynszu zaczął dopiero wzrastać w umowach dzierżawy zawieranych w ostatnich latach (zwłaszcza od 2003 roku). Przeciętny czynsz oferowany za dzierżawę gruntów Zasobu w 2009 roku wyniósł 5,8 dt·ha<sup>-1</sup>, podczas gdy w 2004 roku 3,5 dt·ha<sup>-1</sup> (rysunek 4).



RYSUNEK 4. Średni czynsz dzierżawny dla nowo zawieranych umów w latach 1992–2009

FIGURE 4. Average leasehold for new agreements in 1992–2009

W tym samym czasie znacząco zmniejszała się powierzchnia corocznie wydzielanych gruntów rolnych (ze 124 tys. ha w 2004 roku do 19 tys. ha w 2009 roku), co zmniejsza znaczenie czynszu dzierżawnego jako kategorii pozyskiwania przychodów z tej formy zagospodarowania gruntów Zasobu.

<sup>3</sup> 1 decytona (dt) = 100 kg.

## PODSUMOWANIE

Dokonując podsumowania działań Agencji na przestrzeni minionych 18 lat, należy stwierdzić, że przede wszystkim w zakresie sprzedaży gruntów skutecznie realizowano zadanie tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych.

Po okresie dominacji dzierżaw od 1996 roku, odnotowywany jest systematyczny spadek tej formy zagospodarowania gruntów. Zasadniczy wpływ na zmniejszenie areалу dzierżawionych gruntów Zasobu ma zmniejszenie powierzchni dzierżaw w grupie nieruchomości powyżej 300 ha. Oznacza to, że tendencje zmian w strukturze dzierżaw gruntów Zasobu realizują postulaty polityki państwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego poprzez grupy dzierżawców, spełniających kryteria prowadzenia gospodarstw rodzinnych (o powierzchni do 300 ha). Zwiększenie udziału powierzchni dzierżaw w grupie nieruchomości od 10 do 300 ha wskazuje, że taka wielkość nieruchomości rolnej jest preferowana przez dzierżawców i z wyboru rolników może być uznana za optymalną lub zbliżoną do optymalnej wielkości gospodarstwa rodzinnego w kraju.

Od 2009 roku Agencja realizuje program bezzwrotnej pomocy finansowej środowiskom popegeerowskim. Beneficjentami programu są gminy i spółdzielnie mieszkaniowe, które nieodpłatnie przejęły od Agencji domy, lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z przynależnym gruntem, gminy i spółdzielnie utworzone przez nabywców lokali mieszkalnych z Zasobu, które przejęły od Agencji grunty zabudowane obiektami infrastruktury technicznej towarzyszącej budynkom mieszkalnym wraz z mieniem niezbędnym do korzystania z tej infrastruktury, oraz gminy, którym Agencja przekazała majątek wraz z niezbędnymi gruntami, służący wykonywaniu innej działalności niż gospodarcza (w szczególności obiekty socjalne, kulturalne, sportowe, oświatowe i ochrony zdrowia).

Agencja wykonuje również prawa właścicielskie w 51 spółkach hodowli roślin i zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Działalność spółek hodowli zwierząt koncentruje się na produkcji materiału zarodowego na podstawie krajowych programów hodowli bydła mlecznego, hybrydizacji trzody chlewnej, prób dzielności i rozrodu koni oraz doskonalenia użytkowości mięsnej owiec. Stadniny koni Agencji słyną zwłaszcza z hodowli koni arabskich czystej krwi.

Koszty wykonywania zadań wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 1991] pokrywane są przez Agencję z dochodów uzyskiwanych z zagospodarowania mienia Zasobu. Wzrost cen gruntów Zasobu, widoczny zwłaszcza po przystąpieniu naszego kraju do Unii Europejskiej, skutkowałam zwiększeniem wpływów finansowych ze sprzedaży mienia, ale równolegle Agencja zobowiązana została do zasilania budżetu państwa oraz przeznaczenia części wpływów ze sprzedaży nieruchomości Zasobu na Fundusz Rekompensacyjny.

## BIBLIOGRAFIA

- Dzun W., 2005: *Państwowe gospodarstwa rolne w procesie przemian systemowych w Polsce*. IRWiR PAN, Warszawa.
- Helta M., Świtlyk M., 2008: *Efektywność techniczna spółek Agencji Nieruchomości Rolnych w latach 1994–2006*. „Roczniki Nauk Rolniczych” G, 95, 1.
- Kagan A., 2008: *Efektywność funkcjonowania wielkoobszarowych gospodarstw rolnych powstałych z majątku Skarbu Państwa po integracji z Unią Europejską*. IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Raporty z działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych, 1994–2009. AWRSP i ANR, Warszawa.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczególnych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach. Dz.U. z 2009 r. nr 210, poz. 1619.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 lutego 2010 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ustalenia innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej. Dz.U. z 2010 r., nr 23, poz. 118.
- Sikorska A., Ciodyk T., Buks B., Zagórski T., Zadura A., 2007–2009: *Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy*. IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Sprzedaż, dzierżawa, nabywanie. Wybrane zagadnienia dotyczące obrotu nieruchomościami, 2009/2010*. ANR, Warszawa.
- Szarliński W., Pietrzak S., Andryszak A., 2007: *Materiały na konferencję Europejskiego Stowarzyszenia Instytucji Rozwoju Obszarów Wiejskich i Agencji Nieruchomości Rolnych*. Maszynopis. ANR, Warszawa.
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Dz.U. z 2004 r. nr 167, poz. 1758 ze zm.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Dz.U. z 2007 r. nr 231, poz. 1700 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. z 2003 r. nr 64, poz. 592 z późn. zm.
- Wilkin J., 2005: *Przeestroga przed pochopnym działaniem*. „Nowe Życie Gospodarcze” 21.

## THE MANAGEMENT OF AGRICULTURAL PROPERTY OWNED BY THE STATE TREASURY IN THE ACTIVITY OF THE AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY

**Abstract.** The paper describes the major activities of the Agricultural Property Agency in the field of management of Agricultural Property Stock of the State Treasury (APS) with particular emphasis on selling and leasing of property. Agency's mission also includes the supporting of technical infrastructure on the rural areas, social assistance for employees of former state farms and corporate governance of agricultural breeding companies with particular importance for national economy. The Agency also conducts monitoring of the private land market and supports the development of family farms run by individual farmers.

**Key words:** agency, agricultural property stock of the state treasury, sales and leasing of stock property, social support, technical infrastructure, family farms, companies of the state treasury