

MIROSLAW MACHNACKI

WPŁYW DZIERŻAW
NA ZRÓWNOWAŻENIE GOSPODARSTW
TYPU UPRAWY POŁOWE
REGIONU MAZOWSZE I PODLASIE

WPROWADZENIE

Rozwój rolnictwa, podobnie jak całej gospodarki, należy oceniać całościowo zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, który postrzegany jest jako łączący cele ekonomiczne, społeczne, ekologiczne, kulturowe i etyczne¹. Polega on nie tylko na maksymalizacji korzyści ekonomicznych netto, ale również na dążeniu do uzyskania odpowiedniego poziomu innych elementów dobrobytu². Idea zrównoważonego rozwoju w rolnictwie ma szczególny wymiar. Problemem jest zarówno intensywifikacja, która do pewnego poziomu zapewnia wysoką produktywność i dochodowość, ale często prowadzi do zwiększenia niekorzystnych oddziaływań na środowisko naturalne, jak również ekstensyfikacja i mała skala działalności, która prowadzi do zanikania rolnictwa szczególnie na terenach mniej predysponowanych do prowadzenia działalności rolniczej. Zanikanie rolnictwa wiąże się nie tylko z niską jakością gleb, ale również wynika ze struktury agrarnej i małej skali działalności,

Dr inż. MIROSLAW MACHNACKI – Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Wydział Nauk Ekonomicznych, Katedra Finansów; adres do korespondencji: ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa; e-mail: miroslaw_machnacki@sggw.pl; nr ORCID: 0000-0003-3383-7491, Jel codes: G 14, M 48.

¹ T. BORYS, *Problemy zrównoważonej konsumpcji*, [w:] *Rozwój zrównoważony, teoria i praktyka ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wiejskich*, red. B. Fiedor, R. Jończy, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wrocław 2009.

² B. FIEDOR, R. JOŃCZY, *Globalne problemy interpretacji i wdrażania koncepcji sustainable development*, [w:] *Rozwój zrównoważony, teoria i praktyka*.

jak również dużych odległości od rynków pracy, które zapewniłyby dodatkowe dochody dla rolników z pozarolniczych źródeł. Pojawienie się problemów społecznych związanych z zanikaniem rolnictwa na terenach marginalnych i ze specyficznymi utrudnieniami coraz silniej podkreśla potrzebę regionalnego podejścia do zrównoważenia rolnictwa i badania zjawisk związanych z gospodarowaniem, problemami zmiany właścicieli i użytkowników ziemi³. Ziemia bowiem nie jest tylko czynnikiem produkcji czy zasobem produkcyjnym. Wiąże się z nią wiele funkcji ekologicznych, kulturowych, społecznych, sentymentalnych⁴. W klasyfikacji dóbr ziemia nie ma jednolitego statusu. Na ogół traktowana jest jako dobro prywatne i jest przedmiotem transakcji rynkowych, jednak obrót i gospodarowanie nią podlega istotnym ograniczeniom o charakterze prawnym czy etycznym. Dla wielu rodzin, które z przyczyn ekonomicznych rolnictwem się nie zajmują, ziemia rodzinna (ojcowizna) stanowi ważny obiekt sentymentalny. Jest to często pozaekonomiczny czynnik wpływający na decyzje o sprzedaży gruntów rolnych. Ziemia przez fakt, że podlega obrotowi rynkowemu, ma również swoją cenę, która oprócz wartości rolniczej uwzględnia również pozostałe jej funkcje, jak lokata kapitału, możliwości koncentracji ziemi rolniczej w obrębie jednego gospodarstwa (istotna odległość od już istniejącego ośrodka gospodarczego) czy przeznaczenia jej na cele nierolnicze. Dlatego często wycena ziemi przez samego rolnika-właściciela na potrzeby określenia wartości posiadanego majątku różni się od ceny rynkowej. Wartość hektara ziemi, ustalana przy tzw. nierynkowym obrocie ziemią (darowizny, przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę lub emeryturę, działy), jest zdecydowanie niższa niż przy wymianie rynkowej. Sprzedaż ziemi to również utrata przestrzeni, co szczególnie na poziomie kraju, regionu czy społeczności lokalnej ma znaczenie (często bowiem zdarza się, że sprzedaż ziemi, możliwa w związku ze złym planem zagospodarowania, prowadzi do konfliktów społecznych⁵). Państwo czy gmina muszą bowiem mieć jakiś zwarty obszar. W warunkach Polski w większości jednostek administracyjnych dominują w nim użytki rolne. Ograniczenia w zakresie sprzedaży ziemi po 2016 roku uwzględniają głównie potrzeby lokalnej poprawy struktury agrarnej, ale również mają na celu zachowanie ziemi pod kontrolą państwa (np. ograniczenia w sprzedaży gruntów z zasobów KOWR⁶).

³ M. MACHNACKI, *Regionalne zrównoważenie ekonomiczno-ekologiczne gospodarstw rolniczych a położenie na ONW*, „Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych” 2014, nr 4, s. 35-49.

⁴ J. WILKIN, *Ziemia rolnicza – dobro wielofunkcyjne*, „Wieś i Rolnictwo” 2014, nr 1, s. 113-121.

⁵ K. POLANYI, *Wielka transformacja. Polityczne i ekonomiczne źródła naszych czasów*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010, s. 298.

⁶ Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

1. ROLA I ZASADY WYDZIERŻAWIANIA GRUNTÓW ROLNYCH

W związku z ograniczeniami w zakresie zmiany właściciela gruntów rolnych znaczenia nabierają dzierżawy, które są czasowym przekazaniem nieruchomości innemu użytkownikowi za odpowiednią opłatą. Przyjęte przez obie strony wzajemne zobowiązania mają charakter prawny i określają okres najmu, wysokość i formę czynszu dzierżawnego. Zdarza się bowiem, że zapłata jest w postaci świadczeń typu pomoc w codziennym życiu starszej osobie czy – coraz rzadsze – świadczenia w postaci przekazywanych wydzierżawiającemu części produktów rolnych (w związku ze zmianami rynku rolnego, ograniczeniami w zakresie uboju zwierząt ta ostatnia forma traci na znaczeniu). Rozwój dzierżaw jest też pozytywnym rozwiązaniem z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju rolnictwa. Zapobiega bowiem negatywnym skutkom zaprzestania działalności rolniczej na danym obszarze (zmiana ekosystemów, zmiany krajobrazu itp.). Dzierżawy jeszcze do niedawna były najczęściej w obrocie sąsiedzkim zawierane ustnie, a poziom czynszów dzierżawnych był ustalany w postaci pobieranych przez właściciela dopłat bezpośrednich. Co prawda, ten stan rzeczy nie jest zgodny z przepisami stosowanymi przez ARiMR, ale dopóki nie ma konfliktów pomiędzy obiema stronami i braku pełnej ewidencji w zakresie prowadzonej działalności rolniczej (produkcja, sprzedaż, stosowane nakłady w odniesieniu do poszczególnych działek ewidencyjnych), nie ma podstaw, aby nie wierzyć składającemu wniosek podmiotowi, że nie zleca tylko usługowo zabiegów agrotechnicznych na wnioskowanych gruntach. Nawet w gospodarstwach utrzymujących bydło coraz częściej pasze objętościowe mogą pochodzić z zakupu i nie można kwestionować braku odpowiedniej wielkości powierzchni paszowej w stosunku do utrzymywanego stada. W związku z powyższym egzekwowanie przepisu o prawie do dopłat przez podmiot faktycznie gospodarujący na danej działce jest zdecydowanie utrudnione (mogłoby to również powiększyć koszty transakcyjne: koszty kontroli; z dopłat wypłacanych dzierżawcy byłby płacony czynsz właścicielowi i wzrosłyby koszty opłat bankowych). Ta forma umów jest często wybierana przez wydzierżawiającego głównie z uwagi na braki informacyjne w zakresie ważności umów ustnych i pisemnych. Właściciele wykazują bowiem niechęć do podpisywania umowy najmu z obawy przed trudnością jej rozwiązania. Jednak umowa ustna, sądownie udowodniona, jest równie ważna jak pisemna, a wręcz bardziej chroniąca interesy dzierżawcy, bo traktowana jest jako umowa na czas nieokreślony i wymaga specjalnej procedury jej wypowiedzenia, co w przypadku formy pisemnej można załatwić poprzez zapisanie terminu zakończenia dzierżawy i terminu płatności. Mitem jest również zabezpieczenie płatności przez pobór dopłat bezpośrednich, ponieważ termin płatności wynikający z umowy może być ustalony przed wypłatą

dopłat, a udowodnienie w sądzie należności wynikającej z dzierżawy gruntów jest dość proste (złożony przez dzierżawcę wniosek o dopłaty w ARMiR). Również obawy o konieczność zapłaty podatku od czynszu są nieuzasadnione z uwagi na jego zwolnienie od podatku dochodowego. Ogólnie brak decyzji co do pisemnej formy na dłuższy okres wynika również z asymetrii informacji. Dzierżawca nie zna gruntu, który przejmuje w użytkowanie. Nie wie też, jakie plony uzyska w przyszłym roku i jakie będą ceny produktów rolnych. Ta niepewność również jest ograniczeniem w kalkulacjach właściciela, który ma problem w ustaleniu właściwego poziomu czynszu dzierżawnego i jego punktu odniesienia. Do dziś bowiem ANR, a obecnie KOWR, ustalając czynsz dzierżawny, uwzględniają poziom cen pszenicy w danym roku. Istnieje więc asymetria informacji przy podejmowaniu decyzji, a tworzenie umów rozpatrywane jest w obrębie teorii agencji⁷. Rolnicy w celu poprawy wyników ekonomicznych gospodarstw są zmuszeni do ciągłego zwiększania wolumenu produkcji, co szczególnie w przypadku gospodarstw z dużym udziałem produkcji roślinnej związanej z ziemią zmusza do ciągłego powiększania powierzchni gospodarstw rolniczych. Zakup ziemi jest ograniczony wieloma czynnikami. Najczęściej wymieniane to ograniczoność zasobów ziemi przeznaczonej do sprzedaży, wysokie ceny oraz konieczność angażowania i zamrażania kapitału⁸. Ważnym substytutem zakupu jest dzierżawienie gruntów rolnych. Problemem jest między innymi ustalenie długości okresu dzierżawy. Krótkoterminowe umowy najmu w mniejszym stopniu narażone są na zagrożenia wynikające ze zmian otoczenia zewnętrznego i są z punktu widzenia prawnego i finansowego najbardziej bezpieczne dla obu stron kontraktu⁹. Specyfika działalności rolniczej i wynikające stąd potrzeby konserwacji gruntów rolnych (wapnowanie, wzbogacanie w substancję organiczną, aktywność mikrobiologiczna) wskazują jednak na potrzebę dłuższych okresów dla jednego użytkownika. Również przepisy w zakresie niektórych form wsparcia adresowane do gospodarstw rolnych wymagają wieloletnich deklaracji¹⁰.

Prawne rozwiązania stosowane w innych krajach są różne. Występują ograniczenia zarówno co do dolnych, jak i górnych granic okresów najmu oraz praw

⁷ R. MARKS-BIELSKA, A. ZIELIŃSKA, *Dzierżawa rolnicza w kontekście teorii agencji*, „Polityka Gospodarcza” 2014, nr 22, s. 55-68.

⁸ E. LASKOWSKA, *Inwestowanie na rynku gruntów rolnych w Polsce*, „Roczniki Nauk Rolniczych. Seria G. Ekonomika Rolnictwa” 98(2011), nr 3, s. 151-153; W. ZIĘTARA, *Dzierżawa ziemi w gospodarstwach rolniczych jako podmiotach biogospodarki*, „Roczniki SERiA” 18(2016), z. 2, s. 303-330.

⁹ P. CIAIAN, D.A., KANCS, J.F.M. SWINNEN, *EU Land Markets and the Common Agricultural Policy*, Centre for European (CEPS), Bruksela 2010, s. 92.

¹⁰ A. SUCHOŃ, *Dzierżawa gruntów rolnych a rozwój obszarów wiejskich*, „Studia Iuridica Agraria” 6(2007).

pierwokupu dla dzierżawców¹¹. Uznaje się, że ograniczenia okresu dzierżaw, jeśli chodzi o ich dolną granicę, chronią głównie dzierżawcę, natomiast górne limity służą ochronie przede wszystkim wydzierżawiającego¹². W Polsce dolną granicą jest jeden rok, natomiast górne granice wynikają jedynie z przepisów o ubezpieczeniach społecznych rolników. Uzyskanie części uzupełniającej świadczeń wymaga trwałej rezygnacji z działalności rolniczej. Jedną z form jest wydzierżawienie posiadanych gruntów rolnych na okres 10 lat¹³.

2. MATERIAŁ I METODY

Celem opracowania jest określenie stanu zrównoważenia ekonomicznego, społecznego i ekologicznego gospodarstw typu uprawy polowe (roślinne) rejonu Mazowsza i Podlasia na tle całego kraju oraz wpływu dzierżaw na wskaźniki opisujące zrównoważenie gospodarstw. Zrównoważenie gospodarstw oceniano w artykule pod względem ekonomicznym, społecznym i ekologicznym. Wskaźnikiem zrównoważenia ekonomicznego jest rentowność kapitału własnego, społecznego – efektywność nakładów pracy, ekologicznego – efektywność nakładów materiałowych. Zrównoważenie oceniano w układzie porównawczym i dynamicznym. Oznacza to, że badano zmiany wskaźników w latach, jak również w odniesieniu do gospodarstw badanego typu w całym kraju. Zrównoważenie bowiem najczęściej postrzegane jest jako przejściowy stan, który ulega zmianom w zależności od warunków ekonomicznych i prawnych w otoczeniu gospodarstw.

Badania oparto na analizie danych z systemu FADN¹⁴ dla gospodarstw zaliczonych do typu rolniczego 1 „Uprawy polowe” (według typologii TF8). Typy rolnicze w FADN określane są udziałem Standardowej Produkcji z poszczególnych grup działalności rolniczej w całkowitej wartości Standardowej Produkcji gospodarstwa.

¹¹ K. KLARE, W. PETERS, *Endwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland*, „Landbauforschung Volkenrode” 30(1980), nr 2, s. 107-133; A. MAJCHRZAK, *Determinanty trwałości gospodarowania na tle wybranych państw Europy Zachodniej*, „Progress in Economics Science” 2014, nr 1, s. 15-27.

¹² A. ZADURA, *Dzierżawcy pod ochroną*, „Rolnik Dzierżawca” 2012, nr 8(185), s. 54-55.

¹³ D. WALCZAK, *Wybrane problemy dodatkowego zabezpieczenia emerytalnego rolników Polsce*, Wrocław 2014, Prace Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 342, s. 306-315.

¹⁴ FADN to System Zbierania i Wykorzystywania Danych Rachunkowych z Gospodarstw Rolnych (*Farm Accountancy Data Network*). Unijny system zbierania danych rachunkowych z gospodarstw rolnych powstał w 1965 r. i w miarę rozszerzania Unii Europejskiej obejmował kolejne kraje; w Polsce uregulowany ustawowo, jego organizacją zajmuje się Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy.

Klasyfikacja według typów rolniczych składa się z trzech poziomów. „Uprawy Polowe” są zaliczane do typów ogólnych (typów ogólnych jest osiem: uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, winnice, uprawy trwałe, krowy mleczne, zwierzęta trawożerne, zwierzęta ziarnożerne i mieszane). Do typu uprawy polowe zalicza się gospodarstwa specjalizujące się w uprawie zbóż, roślin oleistych i wysokobiałkowych, okopowych, polowej uprawie warzyw i truskawek, tytoniu i różnych innych gatunków roślin w uprawie polowej. Analizę wykonano dla lat 2010-2016. Przedstawiono wyniki badań dla całego kraju, regionu Mazowsza i Podlasia oraz szczegółowo dla województw z rejonu Mazowsze i Podlasie (lubelskie, łódzkie, mazowieckie, podlaskie). Województwa te różnią się historią rozwoju rolnictwa, strukturą agrarną, odległością od zachodniej i wschodniej granicy (problem wykupu ziemi przez obco-krajowców). Uzyskane wyniki przedstawiono w postaci tabelarycznej i graficznej. Dokonano analizy korelacji wybranych czynników określających związki między wielkością dzierżaw, jak i wysokością czynszów przy użyciu nieparametrycznej metody korelacji rang Spearmana oraz np. zestawień tabelarycznych i wykresów.

3. WYNIKI BADAŃ

W Tabeli 1 przedstawiono porównanie średnich wartości z lat 2010-2016 zmieniających opisujących gospodarstwa rolne z populacji całego kraju i rejonu Mazowsze i Podlasie (795 według typologii FADN) ukierunkowane na produkcję roślinną (typ 1 według typologii TF8).

Tabela 1. Średnie wartości za lata 2010-2016 opisujące gospodarstwa rolne typu uprawy polowe dla Polski i regionu Mazowsza i Podlasia

Rodzaj obszaru	UR	Powierzchnia dzierżawionych (w %)	% zbóż w UR	Cena ziemi własnej (w zł)	Czynsz/ha UR dzierżawionych	Rentowność kapitału własnego	DzRGR/1 os. pełnz.	Efekt. zużycia zew. (WDB/ZP-OW)*(1000 zł)	Praca najemna do własnej
Wszystkie województwa	81	39	64	21 848	353	0,09	75 960	1 179	0,53
Województwa rejonu Mazowsza i Podlasia	42	30	63	22 048	306	0,07	54 623	1 357	0,36

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie analizy danych Tabeli 1 można stwierdzić, że udział gruntów dzierżawionych w użytkowanych UR jest o około 10% mniejszy w rejonie 759 niż w całym kraju, natomiast obszar użytkowanych UR jest około 2-krotnie mniejszy. Deklarowana przez rolników wartość (cena) jednego ha UR jest podobna jak w całym kraju. Czynsze deklarowane do gruntów według obliczeń są na niskim, zbliżonym poziomie nieco ponad 300 zł. Taki poziom może wynikać z pewnych ograniczeń w informacjach uzyskiwanych na potrzeby FADN. Ewidencja prowadzona jest dobrowolnie przez rolników na podstawie podawanych deklaracji umów dzierżawy o okresie najmu powyżej roku. Nie ma pełnej wiedzy na temat tego, jak rolnicy w ewidencji FADN wykazują dzierżawy nieformalne zawierane na podstawie ustnych umów i jak określany jest czynsz dzierżawy, jeśli umowa przewiduje pobieranie dopłat bezpośrednich przypisanych do gruntów przez właściciela (pewnym ograniczeniem informacji jest wykazywanie w ewidencji FADN tylko umów powyżej roku, a często umowy trwające kilka lat są zawierane na jeden rok i systematycznie co roku wznawiane). Powstaje więc pytanie o sens analizy, skoro są wątpliwości co do wiarygodności danych zebranych przez państwową instytucję badawczą. Oczywiście należy mieć świadomość ograniczoności posiadanej informacji, ale często w ocenie zrównoważenia gospodarstw próbuje się określić istotne dane mniej precyzyjnie, niż zaniechać w ogóle badania problemu¹⁵. Z punktu widzenia społecznego gospodarstwa regionu 795 wykazują się mniejszą efektywnością pracy własnej (dochód z rodzinnego gospodarstwa rolniczego na jedną osobę pełnozatrudnioną rodziny rolnika – DzRGR/1 os. płz.) oraz niższą rentownością kapitału własnego. Gospodarstwa rejonu 759 wykazywały się jednak zdecydowanie lepszą efektywnością stosowanych nakładów środków produkcji, takich jak nawozy środki ochrony roślin, energia, woda itp. (wartość dodana brutto na 1000 zł zużycia pośredniego, pomniejszonego o obrót wewnętrzny – $[WDB/(ZP-OW)*1000 \text{ zł}]$).

W Tabelach 2 i 3 przedstawiono zależności wybranych zmiennych opisujących gospodarstwa rolne z całego kraju i województw regionu 759 (Mazowsze i Podlasie) opracowane na podstawie korelacji rang Spearmana. Do analizy wybrano następujące cechy:

- X₁ – % udziału dzierżaw,
- X₂ – udział zbóż w użytkowanych UR,
- X₃ – cena ziemi własnej (według opinii rolnika),
- X₄ – JPO / ha własnych UR,

¹⁵ T. KONDRASZUK, M. MACHNACKI, *Rachunkowość środowiskowa a system zbierania danych rachunkowych z gospodarstw rolniczych*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług” 2012, nr 696 (81), s. 333-341.

- X_5 – czynsz dzierżawny,
 X_6 – rentowność kapitału własnego,
 X_7 – efektywność wykorzystania maszyn (WDB / wartość bilansowa maszyn),
 X_8 – rentowność zużytych środków do produkcji pochodzących z zewnątrz gospodarstwa,
 X_9 – wartość dodana brutto na osobę pełnozatrudnioną,
 X_{10} – dochód rolniczy na osobę pełnozatrudnioną rodziny rolnika,
 X_{11} – wartość SO/ha UR użytkowanych,
 X_{12} – ilość h pracy najemnej/1 h pracy własnej,
 X_{13} – podatki na ha UR własnych.

JPO oznacza jednolitą płatność obszarową, jedną z dopłat bezpośrednich związaną z hektarem fizycznym, jednakową dla całego kraju, WDB oznacza wartość dodaną brutto z działalności operacyjnej gospodarstwa, SO – to standardowa nadwyżka bezpośrednia (ustalona średnio nadwyżka dla poszczególnych rodzajów działalności; określa potencjał produkcyjny gospodarstwa rolnego wynikający z podjętych przez zarządzającego działalności; jest wskaźnikiem intensywności zarządzania).

Tabela 2. Zależności wybranych czynników opisujących gospodarstwa rolne dla wszystkich województw w Polsce w latach 2010-2016

Badane cechy	Zmienne												
	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	X_9	X_{10}	X_{11}	X_{12}	X_{13}
Udział dzierżawy	1,00	0,46	-0,32	0,61	-0,40	0,42	0,06	-0,18	0,24	0,24	-0,21	-0,24	0,28
Cena ziemi własnej	-0,32	-0,06	1,00	-0,14	0,43	-0,63	-0,41	-0,03	-0,29	-0,29	0,46	-0,23	0,07
Czynsz dzierżawny	-0,40	-0,41	0,43	-0,07	1,00	-0,38	0,13	-0,30	0,22	0,22	0,37	0,33	0,46

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3. Zależności wybranych czynników opisujących gospodarstwa rolne dla województw Rejonu Mazowsze i Podlasie w latach 2010-2016

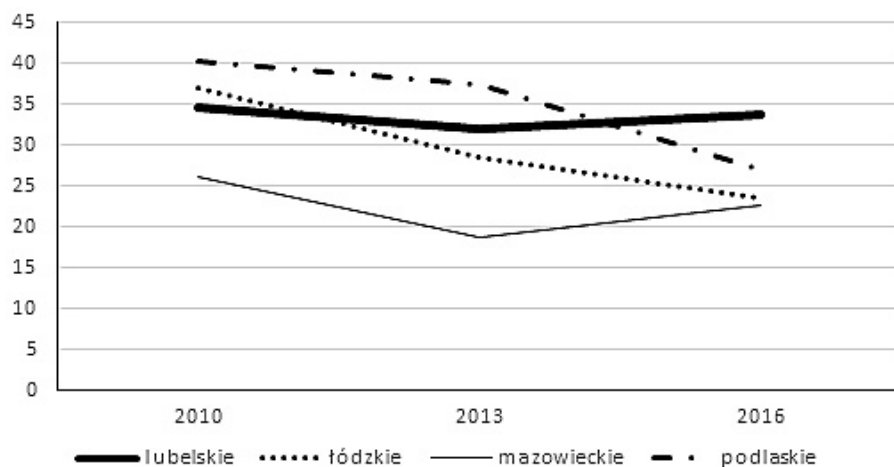
Badane cechy	Zmienne niezależne												
	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	X_9	X_{10}	X_{11}	X_{12}	X_{13}
Udział dzierżawy	1,00	0,18	-0,64	0,18	-0,66	0,68	0,27	0,25	0,27	0,35	-0,48	-0,33	-0,28
Cena ziemi własnej	-0,64	-0,26	1,00	-0,19	0,45	-0,44	-0,43	0,14	-0,43	-0,17	0,45	0,40	0,10
Czynsz dzierżawny	-0,66	-0,50	0,45	0,08	1,00	-0,39	-0,05	-0,20	-0,05	-0,28	0,61	0,19	0,53

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie tabel można stwierdzić, że udział dzierżaw jest silnie ujemnie skorelowany z wielkością ceny ziemi i czynszu dzierżawnego oraz intensywnością za-

rzędzenia (standardowa nadwyżka na ha UR). Grunty dzierżawione charakteryzują się często niższą jakością wynikającą z klasy ziemi, faktu mniejszych nakładów ponoszonych przez właściciela w związku z wycofywaniem się z działalności rolniczej i wynikającą stąd mniejszą dbałością o zasobność i cechy fizykochemiczne uprawianej ziemi. Również dzierżawca, szczególnie w przypadku krótkoterminowych umów, stosuje mniejsze nakłady inwestycyjne w stosunku do tych gruntów niż do własnych. Ogranicza to uprawę roślin wysokowydajnych, co odbija się negatywnie na intensywności zarządzania całym gospodarstwem. Potwierdzeniem poprawności tak ustalonej intensywności zarządzania jest jej logiczny, istotny związek z ceną ziemi własnej i czynszami dzierżawnymi, których poziomy związane są z jakością gruntów, co wynika z istotności związków zmiennej niezależnej X_5 . Pozytywnie natomiast poziom dzierżaw w przypadku rejonu Mazowsza i Podlasia oraz całego kraju wpływa na rentowność kapitału własnego. Oznacza to, że grunty dzierżawione, mimo niższej efektywności, związanej chociażby z uprawą mniej dochodowych roślin oraz ponoszonymi kosztami wynikającymi z transferów na rzecz wydzierżawiającego, dają jednak wartość dodaną, która pozytywnie oddziałuje na rentowność zaangażowanych kapitałów własnych (w przypadku gospodarstw ukierunkowanych na rolniczą produkcję roślinną głównie zaangażowane są one w grunty, maszyny i budynki magazynowe; wielkość zapasów jest ograniczona w związku z sezonowością zapotrzebowania środków pieniężnych na ponoszone koszty, jak również małą różnicą cen pomiędzy jesienią a wiosną; globalizacja powoduje bowiem poprzez eksport i import wyrównywanie cen w poszczególnych okresach roku). Rentowność kapitału własnego jest jednak przeszacowana z uwagi na niską cenę ha gruntów rolnych, przyjmowaną do wyceny ziemi własnej, w stosunku do cen rynkowych. W skali całego kraju zaobserwowano również istotny pozytywny wpływ dzierżaw na wydajność pracy. W gospodarstwach rolnych często występuje bezrobocie ukryte, co oznacza, że zatrudniony właściciel i członkowie jego rodziny nie w pełni wykorzystują wolny czas na pracę w gospodarstwie. Wzrost skali działalności, która zwiększa wartość dodaną gospodarstwa, może powodować wzrost wydajności pracy. W przypadku gospodarstw z rejonu Mazowsza i Podlasia wykorzystanie pracy jest niższe niż średnio w całej Polsce; wskazuje na to niższy wskaźnik stosunku pracy najmniejszej do własnej (Tabela 1) oraz niższy dochód rolniczy na jedną osobę pełnozatrudnioną. Przyrost skali działalności w tym rejonie z tytułu dzierżaw na gospodarstwo był 2,4-krotnie niższy (w skali kraju dzierżawy stanowiły średnio 23 ha UR, a w rejonie Mazowsza i Podlasia około 9,6 ha na gospodarstwo) i nie miał istotnego wpływu na wydajność pracy. Wpływ dzierżaw na efektywność nakładów materiałowych reprezentowanych przez zużycie pośrednie bez obrotu wewnętrznego był nieistotny. Oznacza to, że na gruntach dzierżawionych

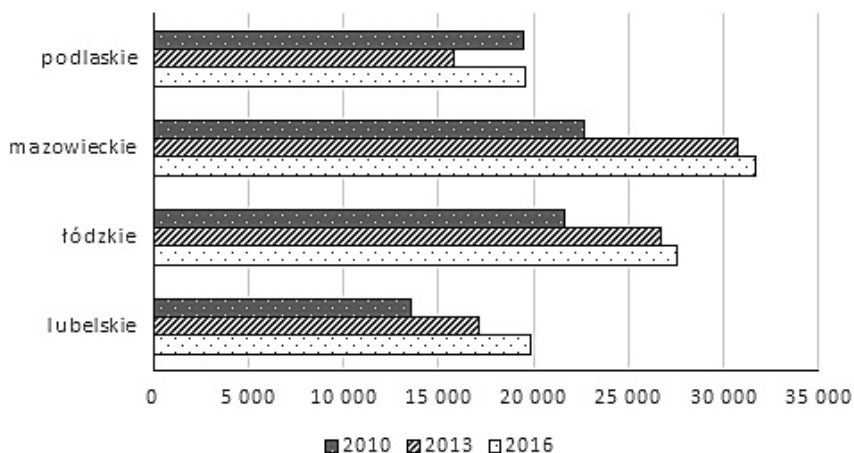
nakłady były stosowane odpowiednio do planowanych efektów. Wskaźnik ten ma bardzo istotne znaczenie w zakresie oceny poziomu zrównoważenia gospodarstw rolnych. Nieefektywne stosowanie nakładów materiałowych w produkcji, szczególnie roślinnej, powoduje ich straty i zanieczyszczanie środowiska naturalnego (nawozy naturalne i sztuczne, środki ochrony roślin, paliwa itp.). Gospodarstwa z rejonu Mazowsza i Podlasia, mniejsze obszarowo i z większymi zasobami pracy, charakteryzują się wyższą efektywnością stosowanych nakładów materiałowych, związanych z bardziej precyzyjnym ich dopasowaniem do warunków glebowych, przebiegu warunków pogodowych. Zasady te również stosowane są, jak widać, do gruntów dzierżawionych.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 1. Udział gruntów dzierżawionych w ogóle użytkowanych UR.

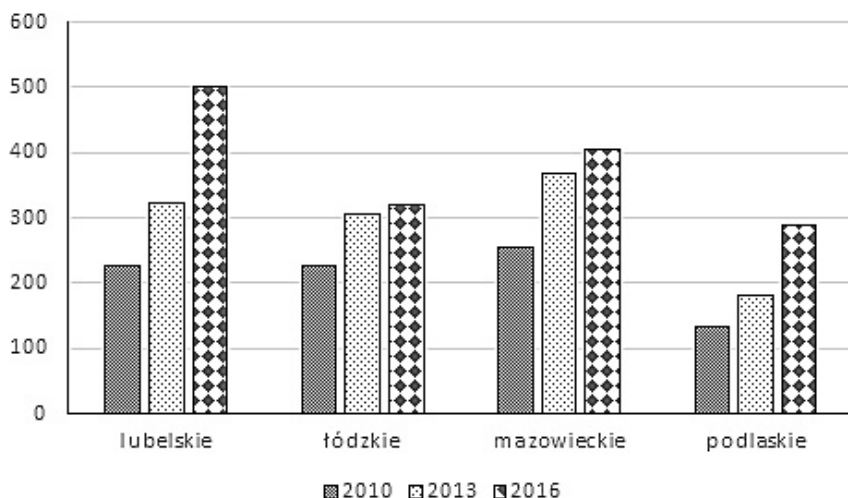
Rysunek 1 wskazuje na zmiany udziału gruntów dzierżawionych w ogóle użytkowanych UR według województw w badanych latach. Oprócz województwa lubelskiego obserwowano tendencję spadkową wskaźnika. Prawdopodobnie wysokie ceny w rynkowym obrocie ziemi spowodowały jej wyprzedaż przez właścicieli, co ograniczyło ilość ziemi przeznaczoną do dzierżawy. Również rolnicy, dążąc do trwałego zwiększenia powierzchni gospodarstw, decydują się na zamianę dzierżaw na grunty własne. W roku 2016 poziom dzierżaw w gospodarstwach typu uprawy polowe był najwyższy w województwie lubelskim (około 35%).



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2. Ceny ziemi według województw (w zł) w badanych latach.

Rysunek 2 prezentuje wysokość i zmiany cen ziemi rolnej według opinii właścicieli, określonych na podstawie bilansowej wyceny gruntów własnych. Najwyższe ceny obserwowano w przypadku gospodarstw położonych na terenie województwa mazowieckiego i łódzkiego (bliskość zachodniej granicy).



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3. Czysze dzierżawne (w zł) w gospodarstwach typu uprawy polowe według województw.

Rysunek 3 przedstawia zmiany czynszów dzierżawnych według województw w badanych latach. Najwyższy wzrost czynszów obserwowano w przypadku gospodarstw roślinnych województwa lubelskiego, który osiągnął średnio 500 zł w roku 2016. Wskazuje to na dążenie rolników w tym województwie do powiększania gospodarstw poprzez dodzierżawianie gruntów. Niskie ceny ziemi i małe powierzchnie gospodarstw nie skłaniają natomiast właścicieli do sprzedaży gruntów. Rosnące zainteresowanie dzierżawami przekłada się więc na wzrost czynszów dzierżawnych (Rysunki 1 i 3).

PODSUMOWANIE

Na podstawie przeprowadzonych analiz sformułowano następujące wnioski.

1. Badania wykazały istotny wpływ poziomu dzierżaw na wybrane wskaźniki zrównoważenia gospodarstw typu uprawy polowe. Dzierżawy wpływały pozytywnie na rentowność kapitału własnego i efektywność ekonomiczną pracy, nie zaobserwowano jednak istotnego wpływu dzierżaw w badanych latach na efektywność ekonomiczną nakładów materiałowych.

2. Gospodarstwa roślinne regionu Mazowsze i Podlasie (nr 759) charakteryzowały się średnio niższym w latach 2010-2016 udziałem gruntów dzierżawionych i 2-krotnie mniejszą powierzchnią użytkowanych UR niż gospodarstwa tego typu średnio w kraju.

3. Gospodarstwa rejonu 759 typu uprawy polowe charakteryzowały się niższą efektywnością pracy i rentownością kapitałów własnych, ale wyższą nakładów materiałowych, co oznacza mniejszą presję na środowisko, zgodnie z zasadą, że kto nieefektywnie zużywa zasoby, ten je rozprasza.

4. Czynsze dzierżawne i ceny ziemi rosły w latach badań, wykazano ujemną zależność między nimi i udziałem dzierżaw.

5. W roku 2016 najwyższy w rejonie 759 udział dzierżaw w gospodarstwach typu 1 zaobserwowano w województwie lubelskim, jednak również w tym województwie poziom czynszów był najwyższy.

6. Czynsze dzierżawne nie są jedynymi kosztami ponoszonymi przez dzierżawcę z tytułu najmu gruntów rolnych, możliwe są jeszcze inne koszty, takie jak rezygnacja z dopłat bezpośrednich, ponoszenie kosztów związanych z podatkiem rolnym czy rezygnacja ze zwrotu podatku akcyzowego przypisanego do dzierżawionych gruntów.

7. Tendencje zmian w zakresie dzierżawy gruntów w badanych latach są zróżnicowane. We wszystkich województwach regionu Mazowsza i Podlasia, oprócz

lubelskiego, maleją, osiągając poziom poniżej 30%. W województwie lubelskim zainteresowanie dzierżawami utrzymuje się na poziomie około 35%, co wpływa na najwyższy spośród województw regionu wzrost czynszów dzierżawnych.

8. Dzierżawy gruntów w gospodarstwach typu „Uprawy polowe”, położonych w rejonie Mazowsza i Podlasia, nie wpływały negatywnie na zrównoważenie gospodarstw. Dzierżawa gruntów nie oddziaływała negatywnie na efektywność wykorzystania nakładów materiałowych i pracy, miała natomiast pozytywny wpływ na rentowność kapitału własnego.

BIBLIOGRAFIA

- BORYS T., Problemy zrównoważonej konsumpcji, [w:] *Rozwój zrównoważony, teoria i praktyka ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wiejskich*, red. B. Fiodor, R. Jończy, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wrocław 2009.
- CIAIAN P., KANCS D.A., SWINNEN J.F.M., *EU Land Markets and the Common Agricultural Policy*, Centre for European (CEPS), Bruksela 2010.
- FIEDOR B., JOŃCZY R., *Globalne problemy interpretacji i wdrażania koncepcji sustainable development*, [w:] *Rozwój zrównoważony, teoria i praktyka ze szczególnym uwzględnieniem obszarów wiejskich*, red. B. Fiodor, R. Jończy, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wrocław 2009.
- KLARE K., PETERS W., *Endwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland*, „Landbauforschung Volkenrode” 30(1980), nr 2.
- KONDRASZUK T., MACHNACKI M., *Rachunkowość środowiskowa a system zbierania danych rachunkowych z gospodarstw rolniczych*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług” 2012, nr 696(81).
- KUŹMIŃSKI W., *Ekonometryczny model cen gruntów rolnych*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2015, nr 42, t. 1, s. 227-239.
- LASKOWSKA E., *Inwestowanie na rynku gruntów rolnych w Polsce*, „Roczniki Nauk Rolniczych. Seria G. Ekonomika Rolnictwa” 98(2011), nr 3.
- MACHNACKI M., *Regionalne zrównoważenie ekonomiczno-ekologiczne gospodarstw rolniczych a położenie na ONW*, „Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych” 2014, nr 4.
- MAJCHRZAK A., *Determinanty trwałości gospodarowania na tle wybranych państw Europy Zachodniej*, „Progress in Economics Science” 2014, nr 1.
- MARKS-BIELSKA R., ZIELIŃSKA A., *Dzierżawa rolnicza w kontekście teorii agencji*, „Polityka Gospodarcza” 2014, nr 22.
- POLANYI K., *Wielka transformacja. Polityczne i ekonomiczne źródła naszych czasów*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2014.
- SUCHOŃ A., *Dzierżawa gruntów rolnych a rozwój obszarów wiejskich*, „Studia Iuridica Agraria” 6(2007).
- WALCZAK D., *Wybrane problemy dodatkowego zabezpieczenia emerytalnego rolników Polsce*, Wrocław 2014, Prace Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 342.
- WILKIN J., *Ziemia rolnicza – dobro wielofunkcyjne*, „Wieś i Rolnictwo” 2014, nr 1, s. 113-121.
- ZADURA A., *Dzierżawcy pod ochroną*, „Rolnik Dzierżawca” 2012, nr 8(185).
- ZIĘTARA W., *Dzierżawa ziemi w gospodarstwach rolniczych jako podmiotach biogospodarki*, „Roczniki SERiA” 18(2016), z. 2, s. 303-330.

WPLYW DZIERŻAW
NA ZRÓWNOWAŻENIE GOSPODARSTW TYPU UPRAWY POLOWE
REGIONU MAZOWSZE I PODLASIE

Streszczenie

Celem opracowania jest określenie stanu zrównoważenia ekonomicznego, społecznego i ekologicznego gospodarstw typu uprawy polowe (roślinne) rejonu Mazowsza i Podlasia na tle całego kraju oraz wpływu dzierżaw na wskaźniki opisujące zrównoważenie gospodarstw. Gospodarstwa rejonu Mazowsza i Podlasia charakteryzują się mniejszą powierzchnią UR oraz mniejszym udziałem dzierżaw, co wpływa negatywnie na efektywność pracy i zaangażowanego kapitału. Większy udział pracy własnej i gospodarowanie na gruntach własnych skutkuje jednak wyższą efektywnością nakładów materiałowych.

Słowa kluczowe: zrównoważenie ekonomiczne, społeczne i ekologiczne gospodarstw; dzierżawa gruntów rolnych; czynsz dzierżawny; efektywność nakładów pracy materialnych środków produkcji i kapitału.

THE INFLUENCE
OF LEASES ON THE BALANCE OF FARMING CROPS
IN THE MAZOVIA REGION AND PODLASIE REGION

Summary

The aim of the study is to determine the state of economic, social and ecological balance of farms like field crops of the Mazowsze and Podlasie region against the background of the whole country and the impact of leases on the indicators describing the sustainability of farms. The farms of the Masovia and Podlasie region are characterized by a smaller area of UAA and a smaller share of leases, which negatively affects the efficiency of work and capital employed. A larger share of own work and management on own land, however, results in higher efficiency of material inputs.

Key words: sustainability economic, social and ecological balance of farms; lease of agricultural land; lease rent; efficiency of labor inputs material means of production and capital.