

Przemiany w stosunkach własnościowych gospodarstw państwowych – na przykładzie Agencji WRSP w Opolu

W p r o w a d z e n i e

Przekształcenia w stosunkach własnościowych w sektorze rolnictwa państwowego zapoczątkowane zostały w 1989 r. wraz ze zmianą systemu społeczno-ekonomicznego w naszym kraju. Są one częścią składową głębokich reform, mających na celu zwiększenie efektywności i konkurencyjności podmiotów gospodarczych. Ogólny kierunek przekształceń wyznaczały prawa i zasady funkcjonowania gospodarki rynkowej. Reformie podlegały: system cen i układ prawno-instytucjonalny przedsiębiorstw.

Podstawę prawną przebiegu procesów przekształceniowych stanowiła ustawa o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych z 13 lipca 1990 r. oraz akty legislacyjne z niej wynikające. Przystosowaniem do specyfiki rolnictwa i gospodarstw państwowych była Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z 19 października 1991 r. z mocą obowiązującą od 1.01.1992. Na jej podstawie powołana została Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa z 14 oddziałami regionalnymi, które rozpoczęły proces przekształceń własnościowych w rolnictwie poprzez przejęcie mienia gospodarstw państwowych i jego zagospodarowanie w różnych formach: sprzedaż w całości lub w częściach, oddanie na czas określony do odpłatnego korzystania osobom fizycznym lub prawnym (dzierżawa, najem), wniesienie do spółki, oddanie na czas określony administratorowi, przekazanie w zarząd, nieodpłatne przekazanie innym użytkownikom, np. gminie na cele inwestycji infrastrukturalnych lub Lasom Państwowym w celu zalesienia. Agencja jest osobą prawną, sprawującą funkcje właściciela mienia rolnego Skarbu Państwa, posiadającego z początkiem 1992 roku

4262 tys. ha użytków rolnych w przewadze gospodarstw państwowych, a także znajdujących się w zasobach Państwowego Funduszu Ziemi.

Procesy przekształceń własnościowych przebiegały w niesprzyjających warunkach: braku stabilności stosunków ekonomicznych i wręcz recesji gospodarczej, braku kapitału, wysokiej inflacji, wysokich odsetek od kredytów, pogłębiającego się rozwarcia nożyc cen, zwiększającego się bezrobocia, spadku siły nabywczej ludności i trudności ze zbytem wytwarzanych w rolnictwie produktów, słabo rozwiniętej infrastruktury technicznej, społecznej i ekonomicznej. Okoliczności te gruntownie pogarszały sytuację finansową przedsiębiorstw rolniczych, podlegających przekształceniom stosunków własnościowych.

Procesy przekształceń własnościowych w gospodarstwach państwowych przebiegały na terenie kraju z różną skutecznością i efektywnością. Były one też przedmiotem wielu wnikliwych ocen i głębokich refleksji wyrażanych przez różnych autorów w referatach prezentowanych na licznych konferencjach naukowych [1, 2, 3, 4, 5] i w oddzielnych publikacjach [6, 7]. W referacie niniejszym przebieg tych procesów został scharakteryzowany na przykładzie Terenowego Oddziału Agencji WRSP w Opolu, ze sprawnie zorganizowanymi oddziałami przekształceniowymi i dużą ich skutecznością ekonomiczną.

Oddział Terenowy Agencji w Opolu działa na obszarze województw: bielskiego, częstochowskiego, katowickiego, krakowskiego i opolskiego, charakteryzujących się dużym zróżnicowaniem pod względem udziału sektora publicznego w użytkowaniu gruntów. Sektor ten zajmował w roku 1990 tylko niewielki udział w użytkowaniu ziemi w woj. bielskim (3,3%), częstochowskim (4,7%) i krakowskim (5,1%), nieco większy w woj. katowickim (12,6%) i dość znaczny w woj. opolskim (27,6%). Jest to region z ogólnie rozdrobnioną strukturą agrarną i niewielkim przeciętnie obszarem gospodarstwa rodzinnego, a więc potencjalnie chłonny na zagospodarowanie gruntów dotychczas użytkowanych przez sektor gospodarki państwowej w rolnictwie.

Przebieg procesów przekształceniowych

Na obszarze działania oddziału Agencji sektor państwowy w rolnictwie stanowiły przede wszystkim państwowe gospodarstwa rolne (a także stadniny koni, ośrodki hodowli zarodowej i hodowli roślin, gospodarstwa WOPR, gospodarstwa pomocnicze szkół rolniczych, gospodarstwa rybackie, których podstawową formą organizacyjną (w tym szczególnie na obszarze województw: częstochowskiego, katowickiego i opolskiego) były kombinaty państwowych gospodarstw rolnych. Np. na terenie Opolszczyzny funkcjonowało 15 takich kombinatów, dzielących się na zakłady rolnicze (rejony produkcyjne), przetwórstwa rolno-spożywczego i usługowe. Kombinaty były zróżnicowane pod względem wielkości i intensywności produkcji. Począwszy od roku 1990 rozpoczął się tu w większości przypadków proces podziału kombinatów na samodzielne gospodarstwa powstałe z dawnych zakładów w obrębie których łatwiej było przeprowadzać przemiany w stosunkach własnościowych.

Przejmowanie przez Agencję byłych gospodarstw państwowych i ich majątku poprzedzone było likwidacją przedsiębiorstw jako podmiotów prawa. Inicjatywa wszczęcia likwidacji przysługiwała organom przedsiębiorstwa, organowi założycielskiemu oraz Agencji.

Stan zaawansowania w przejmowaniu przez OT przedsiębiorstw rolniczych, ich zakładów i powierzchni użytków rolnych oraz gruntów PFZ na koniec 1997 r. wykazany został w tabeli 1. Wynika z niej, że OT w Opolu przejął na obszarze swego działania 125 przedsiębiorstw państwowych, w tym najwięcej bo 93, czyli 74% ogółu z terenu woj. opolskiego. Wszystkie z przejętych przedsiębiorstw zostały zlikwidowane przez organ założycielski, w tym 3 w wyniku umorzenia postępowania upadłościowego. Z ogólnej liczby przejętych przez OT Agencji przedsiębiorstw, 82 zostały przejęte w oparciu o wniosek organu założycielskiego,

31 w oparciu o wnioski organu przedsiębiorstwa i 12 na podstawie wniosku Agencji.

OT w Opolu przejął łącznie 352 zakłady, w tym 214 (61%) z terenu woj. opolskiego. W zdecydowanej większości (206) są to zakłady rolne, a oprócz nich przejęto 61 zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego (gorzelnie, suszarnie zbożowe i do zielonek, masarnie i rzeźnie) i 86 innych zakładów, w tym 27 sklepów.

Z danych tab.1 wynika, że przez OT w Opolu przejęte zostały wszystkie grunty gospodarstw państwowych oraz częściowo należące do państwowych gospodarstw specjalistycznych takich jak np. Stadniny Koni w Trzebienicach, Stacji Hodowli Roślin Ogrodniczych w Krzeszowicach.

Proces przejmowania mienia gospodarstw państwowych w oparciu o ustawowe procedury do zasobu WRSP został w zasadzie zakończony już w 1995 r. A więc tempo przejmowania mienia było szybkie, co w pewnym stopniu zapobiegało marnotrawstwu majątku społecznego. Czynnikiem sprzyjającym w tym względzie był też wykształcony przez dziesięciolecia nawyk dobrej roboty i odpowiedzialności kadry kierowniczej.

W mniejszym stopniu zaawansowane jest przejmowanie gruntów Państwowego Funduszu Ziemi - przeciętnie w 75%. Jest to uzasadnione dużym rozdrobnieniem pól, brakiem właściwej dokumentacji oraz skomplikowanym stanem prawnym nieruchomości. Okoliczności te wymagają wypracowania koncepcji zagospodarowania tych gruntów (w tym w ramach przestrzennego zagospodarowania gmin), ich scalania i zalesiania.

Proporcje gruntów PGR do PFZ są terytorialnie ogromnie zróżnicowane. I tak ilość gruntów PFZ przeznaczonych do przejęcia jest w woj. bielskim i częstochowskim większa od ilości takich gruntów znajdujących się w dotychczasowym władaniu pgr. Odwrotnie - grunty PFZ stanowią nieznaczny odsetek (9,7%) całości przejmowanych gruntów w woj. opolskim.

Przejęcie przez OT Agencji mienia zlikwidowanych gospodarstw państwowych i gruntów PFZ do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa było pierwszym etapem procesu przekształceń stosunków własnościowych. Drugim jest rozdysponowanie składników majątkowych drogą różnych ścieżek przekształceniowych, z tym że część gruntów (2042 ha) została nieodpłatnie przekazana innym użytkownikom, z czego 576 ha gminom, 409 ha na rzecz osób prawnych kościoła, 690 ha Lasom Państwowym, 54 ha szkołom. Przekazane grunty zmniejszyły areal zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W tabeli 2 wykazane zostało rozdysponowanie przejętych gruntów w ramach różnych ścieżek przekształceniowych. Wynika z niej, że najbardziej rozpowszechnioną formą zagospodarowania gruntów jest dzierżawa, obejmująca przeciętnie 68% przejętych przez OT gruntów, w tym aż 82% na terenie woj. katowickiego i tylko 31% na obszarze woj. bielskiego. W strukturze powierzchni dzierżawionej grunty przejęte od PGR zajmują ogólnie 93,3% i z PFZ - 6,7%. Na wydzierżawienie lub sprzedaż gruntów (nieruchomości) Agencja ogłasza przetargi, które odbyły się z zachowaniem obowiązujących procedur w ilości jak w tab. 2.

Dzierżawcami gruntów i obiektów są różne podmioty gospodarcze - osoby fizyczne i prawne, a więc rolnicy indywidualni, spółki cywilne oraz prawa handlowego, towarzystwa akcyjne itp. Rolnicy indywidualni dzierżawią 29%, spółki pracownicze z udziałem byłych pracowników PGR - 28% i inne spółki - 35% ogółu gruntów dzierżawionych.

Na koniec 1997 r. zawartych zostało 9594 umów dzierżawnych, z czego 9266 z osobami fizycznymi i 328 z osobami prawnymi. Zaznacza się wyraźna prawidłowość, iż przez osoby fizyczne, rolników gros umów dzierżawnych zawieranych jest na grunty o powierzchni do 2 ha (84% umów), w tym na grunty o powierzchni do 1 ha zawieranych jest aż 63% umów. Im większy obszar gruntów, tym dzierżawiony jest przez mniejszą ilość dzierżawców, np. grunty o rozmiarze powyżej 1 tys. ha wydzierżawił tylko jeden prywatny przedsiębiorca. Osoby

prawne natomiast dzierżawią prawie równomiernie grunty różnych obszarów, z tym, że w ilościowym wymiarze najczęściej o większych powierzchniach.

W strukturze wydzierżawionej ziemi przeważają grunty przejęte przez osoby prawne (64,7%). Istniejących na obszarze działania OT 47 spółek pracowniczych wydzierżawiło ok. 47 tys. ha, czyli przeciętnie ok. 1 tys. ha w gospodarstwie. Spółki te zakupiły dotychczas 635 ha gruntów. Wydzierżawione zostały zarówno całe gospodarstwa, jak też ich części składowe. Jest wiele przypadków dzierżawców uzyskujących świetne wyniki, ale miały też miejsce zjawiska podejmowania się dzierżawy przez ludzi nie znających się na rolnictwie - tacy z dalszych działań wypadali.

Spółki pracownicze dość często nie rozporządzały należytyym zasobem kapitału założycielskiego, co utrudniało ich działalność bieżącą. Nie tylko zresztą w rolnictwie nie da się prowadzić firmy z małym nakładem własnych środków finansowych. Wówczas mogła mieć miejsce wyprzedaj majątku na pokrycie wydatków bieżących. Wobec niskiej dochodowości z produkcji rolniczej niektóre spółki dzierżawiące ziemię uzupełniają swe dochody z handlu np. nawozami, zbożem, złomem. Mają też miejsce przejawy łączenia działalności rolniczej z przetwórczą, np. kilku dzierżawców prowadzi tuczarnie trzody z przerobem żywca na mięso i wędliny we własnych rzeźniach.

Średnia wysokość czynszu dzierżawnego kształtuje się na poziomie 3,2 q pszenicy z 1 ha, z dość dużą rozpiętością regionalną, mianowicie od 1,7 q w woj. bielskim aż do 3,92 q pszenicy/ha w woj. opolskim. Wysokość czynszu zależna jest od rozmiaru dzierżawionych gruntów - jest większy, gdy dzierżawione są większe powierzchnie, w gospodarstwach zorganizowanych. Umowa o dzierżawę może być wypowiedziana, jeśli dzierżawca dwukrotnie z rzędu nie uiści czynszu. Obecnie w związku z trudną sytuacją ekonomiczną dzierżawców wiele jest ich próśb (wniosków) o przesunięcie terminów płatności i częściowe zwolnienie z opłat czynszowych. Z powodu niewywiązywania się z obowiązków płatności niektórym

dzierżawcom odebrano grunty dzierżawione - dotychczas łącznie 3254 ha. Przeprowadzono też tzw. renegecje o dzierżawę gruntów sprowadzające się do urealnienia wysokości czynszu dzierżawnego.

Ta forma zagospodarowania mienia spełnia wiele pożytecznych funkcji, w tym przede wszystkim zabezpiecza majątek narodowy przed zniszczeniem. W pewnych okolicznościach może zachodzić obawa co do merkantylnego traktowania przez dzierżawcę powierzonego mu mienia Skarbu Państwa.

Dzierżawa nieruchomości przez Agencję jest przejściową formą przekształceń własnościowych, stwarzającą jednak podstawę pod prywatyzację ostateczną jaką jest zakup majątku. Pierwszeństwo mają dotychczasowi jego użytkownicy.

W o wiele mniejszym stopniu niż dzierżawa rozdysponowano grunty w formie ich sprzedaży. Z danych tabeli 2 wynika, że sprzedano ich łącznie 22 tys. ha, w tym najwięcej (ok. 16 tys. ha) w woj. opolskim. Stanowi to odpowiednio 8% (łącznie) i 10% ogółu gruntów przejętych przez Agencję. Z biegiem lat - co jest zrozumiałe - zwiększa się ilość gruntów sprzedanych. Spośród zawartych dotychczas 4366 umów sprzedaży ziemi, aż 96,5% z nich to umowy z osobami fizycznymi, z rolnikami, a tylko 3,5% stanowią umowy z osobami prawnymi. Zwykle przedmiotem zakupu nie są duże obszary gruntów i stąd w ich sprzedaży przeważają nieruchomości do 1 ha. To zjawisko rozpowszechnione zwłaszcza na terenie woj. katowickiego. Z wyjątkiem woj. częstochowskiego w pozostałych w sprzedaży przeważają zdecydowanie grunty przejęte z pgr nad przejętymi z PFZ.

Popyt na ziemię jest zróżnicowany regionalnie, jest duży w woj. katowickim, zaś transakcje kupna dokonywane niejednokrotnie z przeświadczeniem dobrej lokaty kapitału. Ogólnie jednak ostatnio zainteresowanie rolników zakupem ziemi jak gdyby jest mniejsze, głównie z powodu ich trudnej sytuacji finansowej. Ale zakupy takie będą nadal wspierane przez preferencyjne

kredyty rolnicze (z linii KZ i 6,13%), co w wielu przypadkach może stanowić istotną zachętę inwestycji w ziemię.

By zachęcić rolników do kupna ziemi Agencja w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi (utworzenia lub powiększenia gospodarstwa, tworzenia nowych miejsc pracy) może rozłożyć należności z tytułu sprzedaży nieruchomości na półroczne lub roczne raty na okres do 15 lat. Uregulowań wymagają sprawy własnościowe, wpisy do ksiąg wieczystych itp.

Cena ziemi kształtując się średnio na poziomie 3295 zł na 1 ha wykazuje różnice od 1558 zł w woj. częstochowskim (grunty peryferyjnie położone i słabe) do 5190 zł/ha w woj. bielskim. Jej poziom wyznaczają przetargi na zakup ziemi, lub wyceny rynkowe, gdy sprzedawana jest dzierżawcom w pierwokupie. Ci właśnie złożyli wiele wniosków z zamiarem zakupu ziemi uznając ten akt za trwały gwarant ich przedsięwzięć. By ograniczyć zakupy spekulacyjne rolnicy proponują wprowadzenie tzw. przetargów ograniczonych, z wyłącznym udziałem zainteresowanych mieszkańców danej okolicy.

Stosunkowo rozpowszechnioną formą zagospodarowania gruntów jest przekazanie gospodarstw w administrowanie, obejmujące średnio 10,6% gruntów przejętych ogółem, a na terenie woj. opolskiego 15,7% takich gruntów. Administrowanie jest kontraktem menedżerskim, a administrator wyłaniany jest w drodze konkursu. W czasie negocjacji konkursowych uzgadniana jest m.in. koncepcja gospodarowania, zakres uprawnień i obowiązków administratora, zasady jego wynagradzania. Źródłem władzy są w tym przypadku upoważnienia ze strony właściciela (Skarbu Państwa) do dysponowania majątkiem. Ograniczenia samodzielności dotyczą najczęściej decyzji inwestycyjnych i np. przekazania części mienia w dzierżawę. W obrębie OT Opole z końcem 1997 r. w administrowaniu znajdowało się 28 gospodarstw, w tym 24 w woj. opolskim, gospodarujących na łącznej powierzchni 27,7 tys. ha. Począwszy od 1994 r. kiedy to w administrowanie przekazano po raz pierwszy 12 gospodarstw, z biegiem czasu

z tymczasowego zarządu przejmowano inne jednostki gospodarcze o profilu rolniczym i ogrodniczym, z których znów część zmieniła formę własności - została wdzierżawiona lub przemieniona w jednoosobowe spółki Skarbu Państwa.

Administrowanie jest równorzędną innym formom metodą zagospodarowania mienia. Ale stanowi też przejściowy etap na drodze do pełnej jego prywatyzacji, jaką jest zwłaszcza sprzedaż nieruchomości i gospodarowanie na własny rachunek i odpowiedzialność. Zamiarem OT jest właśnie stopniowe przekształcanie gospodarstw administrowanych w inne formy własności.

Wykazane w tab. 2 grunty przekazane w zarząd (6,7 tys. ha) znajdują się w użytkowaniu szkół rolniczych, podmiotów nie posiadających osobowości prawnej.

Skarb Państwa powierzył Agencji działalność na własny rachunek, a jej Oddział w Opolu jako pierwszy w kraju zarejestrował spółki prawa handlowego ze 100% swym udziałem, utworzone na bazie majątku typowo komercyjnego. Funkcjonuje tu 5 takich spółek, utworzonych na bazie Kombinatów Rolnych w Kietrzu i Głubczycach, Kombinat w Księżym Lesie (woj. katowickie), Przemysłowej Fermy Drobiu w Zalesiu (woj. opolskie) i Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w Krakowie. Powstałym spółkom oddano w dzierżawę łącznie 28347 ha gruntów. Gospodarstwa, z których powstały spółki, a zwłaszcza w Kietrzu i w Głubczycach należały od wielu lat do przodujących w naszym kraju, z doskonałą kadrą kierowniczą i z wysokim poziomem kwalifikacji pracowników wykonawczych. Były i są dobrze zorganizowane, osiągają wysokie wyniki produkcyjne i ekonomiczne. Obydwie te spółki podlegają obecnie dalszym przekształceniom prywatyzacyjnym, poprzez sprzedaż akcji (udziałów) osobom prywatnym i prawnym. Przedsiębiorstwo nasienne w Księżym Lesie prowadzi hodowlę roślin i nasiennictwa i wytwarza materiał siewny zbóż, rzepaku i roślin strączkowych, jako jedyne o tym profilu w woj. katowickim. Ferma trzody w Zalesiu zajmuje się tuczem trzody w dużej skali, wytwarza produkt jednorodny i wysokiej jakości, który częściowo przetwarza we własnych rzeźniach i sprzedaje

we własnych sklepach. Jednostki gospodarcze przedsiębiorstw wielozakładowych funkcjonują w oparciu o ograniczony lub pełny (gospodarstwa rybackie) rachunek gospodarczy. Ferma rozliczana jest samodzielnie.

Zachodzące procesy przekształceń własnościowych i strukturalnych w rolnictwie dotyczą zasobów materialnych (ziemia, techniczne środki trwałe) i obejmują czynnik ludzki. W rozpatrywanym okresie czasu miało miejsce porządkowanie dotychczasowego stanu zatrudnienia. Wraz z kształtowaniem się innego modelu przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolniczego zbędne stało się w nim zatrudnienie w dziale socjalnym, w dużym stopniu w usługach: budowlanych, remontowych, transportowych itp. Obniżony poziom intensywności produkcji wpłynął na mniejsze potrzeby pracy, zaś uproszczona zazwyczaj organizacja produkcji i nowe wydajne technologie istotnie obniżają potrzebę zatrudnienia, zwłaszcza w produkcji roślinnej.

Dane o stanie zatrudnienia i sprzedaży mieszkań zawarte zostały w tab. 3. Wykazują one, że w przejętych przez OT w Opolu pgr zatrudnionych było z końcem 1997 roku 13906 pracowników, z czego większość w woj. opolskim. Z ogólnej ilości przejętych pracowników 3252 zostało zwolnionych, czyli 23,4%, a 586 (4,2%) przeszło na emerytury i renty. Można ogólnie stwierdzić, że nie występuje też problem bezrobocia wśród byłych pracowników pgr. Część ze zwolnionych pracowników została objęta programami wspomagającymi aktywizację zawodową, by w oparciu o pobudzanie przedsiębiorczości mogli oni stworzyć nowe miejsca pracy na terenach wiejskich. Około 700 takich pracowników znalazło zatrudnienie w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych, w administracji zagospodarowania mienia. Szybko znaleźli pracę wykwalifikowani mechanicy i elektrycy. Agencja przekazywała pracownikom bieżące informacje o zagrożeniach i możliwych formach pomocy oraz organizowała spotkania z przedstawicielami wojewódzkich biur pracy. Pewne trudności w znalezieniu nowej pracy mieli pracownicy specjalistyczni.

Z danych tab. 3 wynika również, że OT w Opolu przejął łącznie 24319 mieszkań, które mocą odpowiednich aktów prawnych mogły być sprzedawane byłym pracownikom pgr po cenach preferencyjnych. Na koniec 1997 r. sprzedano 13525 mieszkań, czyli 55,6%. Jest to znaczny postęp w stosunku do 1994 roku, kiedy sprzedano zaledwie 5% mieszkań i w porównaniu z końcem 1995 roku, gdy sprzedano 34% mieszkań. Sprzedaży dokonywano przy pomocy pracowników zatrudnionych na umowę - zlecenie. System ten okazał się nie w pełni efektywny, a procedury przebiegały opieszale. Utrudnieniem w sprzedaży mieszkań pracownikom są niewielkie ich zasoby finansowe, a często hamulcem brak uregulowań stanu prawnego i powolny przebieg prac służb geodezyjnych w zakresie wydzielania działek pod budynki mieszkalne i gospodarcze oraz ogródki działkowe.

Nowi właściele mieszkań znaleźli się w nieznanym im dotychczas sytuacji psychologicznej - potrzeby troski o nabyty majątek, dbałość i osobistą odpowiedzialność za stan mieszkań, ponoszenia kosztów ich remontu.

Reasumpcja

Celem przeprowadzonych na obszarze działania OT Agencji w Opolu procesów przekształceń stosunków własnościowych i strukturalnych w rolnictwie było racjonalne zagospodarowanie mienia przede wszystkim byłych pgr, a także gruntów PFZ, prowadzące do zwiększenia efektywności gospodarki rolnej. Realizacja przekształceń przebiegała w oparciu o określone akty normatywne. Towarzyszyło jej wiele prac związanych z wyceną majątku i z określeniem aktualnego stanu finansowego przedsiębiorstw. Ich ekonomiczne trudności i ogólne zadłużenie w bankach utrudniały przebieg rozpatrywanych procesów. Czynnikiem niezbyt im sprzyjającym były również ograniczenia zasobów gotówkowych u

potencjalnych nabywców państwowego majątku - ziemi, technicznych środków trwałych, mieszkań.

Generalny wniosek, jaki nasuwa się z przebiegu procesów przekształceń własnościowych na obszarze OT Agencji w Opolu jest taki, że dzięki gospodarskiemu podejściu kierujących takimi procesami udało się tu z powodzeniem uniknąć tak wielu zjawisk negatywnych, jakie miały miejsce w innych regionach kraju. Majątek państwowy nie został tu roztrwoniony, a przekształcenia przebiegały na tyle sprawnie, że nie doprowadziły do radykalnego obniżenia, lub wręcz zaniechania produkcji. Dobrą skuteczność i wysoką efektywność przekształceń wspomagały konsultacje Agencji z samorządami terytorialnymi, których opinie co do formy zagospodarowania mienia i programów restrukturyzacji gospodarstw były zawsze uwzględniane.

Pojawiły się nowe podmioty gospodarcze zainteresowane bezpośrednio efektywnym przebiegiem procesów wytwórczych. Zauważa się też i nowe rozwiązania, rozszerzające zakres prywatyzacji byłych gospodarstw państwowych.

L i t e r a t u r a

1. Niedzielski E., Wybrane problemy przekształceń i zarządzanie państwowymi gospodarstwami rolnymi, „Organizacja i Kierowanie”, 1/95
2. Praca zbiorowa - Rolnictwa w gospodarce rynkowej, Materiały krajowej konferencji naukowo-technicznej, Wrocław, 1992,
3. Praca zbiorowa - Własność w rolnictwie - przekształcenia, problemy, perspektywy, AR-T Olsztyn, 1994,
4. Praca zbiorowa - stan obecny i aktualne problemy prywatyzacji rolnictwa, SGGW - W-wa, 1995,
5. Praca zbiorowa - Regionalne przemiany w strukturze rolnictwa w procesie transformacji gospodarczej, AR Szczecin, 1996,
6. Praca zbiorowa - Wielkoobszarowe gospodarstwa rolne, ich załogi i nowi gospodarze, IRWiR - PAN, W-wa, 1997,
7. Ziętara W. - Polityka państwa w procesie przekształceń własnościowych rolnictwa i działów pozarolniczych, Materiały pokonferencyjne, SGGW, 1995.

Przejęte przez OT w Opolu przedsiębiorstwa i zakłady oraz grunty pgr i PFZ.
Stan na 31.12.1995 r.

Tabela 1.

Wyszczególnienie	Ogółem OT Opole	W o j e w ó d z t w a				
		bielskie	częstocho	katowickie	krakowskie	opolskie
Liczba przejętych przedsiębiorstw	125	1	8	19	4	93
Ilość przejętych zakładów	353	1	59	75	4	214
w tym: rolnych	206	1	36	42	1	126
przetwórstwa rolno- spożywczego	61	-	13	11	-	37
innych	86	-	10	22	3	51
Powierzchnia gruntów pgr:						
do przejęcia - tys. ha	199,5	0,5	13,8	40,6	10,0	134,6
przejętych - tys. ha	206,7	3,4	13,8	39,5	10,8	139,2
przejętych z innych jednostek państwowych	7,9	0,1	-	0,6	0,2	7,0
Powierzchnia gruntów PFZ:						
do przejęcia - tys. ha	51,9	1,5	22,9	8,6	3,8	15,1
przejętych - tys. ha	39,2	1,5	15,6	6,7	2,7	12,8
% gruntów PFZ przejętych	75	97	68	78	69	84

Rozdysponowanie przejętych gruntów
- stan na 31.12.97

Tabela 2.

Wyszczególnienie	Ogółem OT Opole	W o j e w ó d z t w o				
		bielskie	częstocho	katowickie	krakowskie	opolskie
Liczba przetargów:						
- ogłoszonych	1208	41	263	278	88	536
- odbytych	1187	39	259	275	87	527
Grunty zaoferowane do sprzedaży lub dzierżawy - tys. ha	271,6	1,2	32,9	52,0	13,2	172,2
Grunty sprzedane - tys. ha	22,0	0,4	2,3	2,6	0,9	15,8
% do ogółem przejętych	8	8	7	5	7	10
w tym z pgr	17,1	0,2	0,5	2,0	0,8	13,6
w tym z PFZ	4,9	0,2	1,8	0,6	0,2	2,2
Cena sprzedaży 1ha - zł	3295	5190	1558	3106	4188	2431
Grunty wdzierżawionw - tys. ha	177,6	1,6	18,6	39,9	10,5	106,9
% do ogółem przejętych	68	31	58	82	77	66
w tym z pgr	165,7	1,0	13,8	38,3	10,1	102,5
w tym z PFZ	11,9	0,6	4,8	1,5	0,5	4,4
Czynsz dzierżawny w q/ha pszenicy	3,20	1,70	1,83	2,86	3,28	3,92
Grunty w administrowaniu - tys. ha	27,7	0,3	-	0,9	1,3	25,3
% do ogółem przejętych	10,6	5,2	-	1,7	9,2	15,7
Grunty przekazane w zarząd - tys. ha	6,7	-	0,1	0,3	-	6,3

Stan zatrudnienia i prywatyzacji mieszkań

Stan na 31.12.97

Tabela 3.

Wyszczególnienie		Ogółem OT Opole	W o j e w ó d z t w a				
			bielskie	częstocho	katowickie	krakowskie	opolskie
Zatrudnienie w przejętych pgr		13906	33	1000	3285	533	9055
w tym:	w gospo. SP	3939	14	21	230	253	3421
	w gospo. wydzierz	6129	-	518	1985	91	3535
	zwolnieni	3252	14	389	949	143	1752
	emeryci i renciści	586	5	72	126	46	337
Mieszkania - przejęte		24319	612	1855	5584	1849	14419
- sprzedane		13525	356	699	1590	1138	9742

**Ownership Transformation of Agricultural Holdings
on the Example of State Treasury Agency
for Property in Agriculture in Opole**

Abstract

The author presents processes of ownership transformation in state owned farms taken over by Territorial Department of State Treasury Agency for Property in Agriculture in Opole covering its activity five voivodships with agrarian structure dominated by small farms.

By the end of 1997 Territorial Department of the Agency took over all agricultural enterprises (125) and their land (206,500 ha) as well as land from the State Land Fund (39,200 ha). Overtaken agricultural real estate has been managed in different ways: through leasing (68%), administration, sales and transference of management.

Additionally the Agency took over former employees of state owned farms. These who lost jobs (23.4 per cent) were covered by programme of professional activation, what resulted in lack of unemployment within this group of employees. The persons employed in former state owned farms have bought 55.6 per cent of flats.

New economic units directly interested in effective production processes adapt their activity to market economy requirements.