

**ZAGOSPODAROWANIE I ODTWARZANIE MAJĄTKU
ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA
W DZIERŻAWIE (NA PRZYKŁADZIE ODDZIAŁU
TERENOWEGO AWRSP W POZNANIU
W LATACH 1995-2002)**

Piotr Bogdan Nowak

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Abstrakt. Badaniami ankietowymi objęto 68 dzierżawców, gospodarujących na wydzierżawionych z OT AWRSP w Poznaniu gruntach o powierzchni 47,9 tys. ha oraz dzierżawiących majątek trwały o wartości początkowej około 317 mln zł. Zebrany materiał z badań obejmuje dane o 1807 budynkach Zasobu WRSP z lat 1995-2002. Wyniki badań wykazują, że wydzierżawiony majątek trwały był w większości zagospodarowany, ale reprodukowany w niskim stopniu (średni wskaźnik odtwarzania wynosił 68,8%), czyli nie była zapewniona jego tzw. reprodukcja prosta. Stopień jego reprodukcji był jednak znacznie wyższy niż średnio w kraju (43,5%).

Słowa kluczowe: majątek trwały nieruchomy, zagospodarowanie, umorzenia, amortyzacja, dzierżawy, rozliczenia finansowe

WPROWADZENIE

Powszechnym zjawiskiem w rolnictwie, od dłuższego czasu, jest degradacja trwałego, nieruchomego majątku rolnego. Wynika to z małej opłacalności produkcji rolnej i niewystarczającej akumulacji kapitału, który może być przeznaczony na inwestycje. Ogólnie nie ma zatem zapewnionej reprodukcji prostej posiadanego majątku w gospodarstwach rolnych. Problem ten jest jednak silnie zróżnicowany w grupach wielkościowych gospodarstw rolnych, w wyróżnionych, według metodologii UE, typach produkcyjnych gospodarstw, a także w gospodarstwach o różnych formach władania.

Prywatyzacja państwowego sektora rolnictwa, dokonywana od 1992 roku, spotyka się z różnymi ocenami [Gajewski 1995, Dzun 1991, Runowski i Ziętara 2002]. Poza już odnotowanymi, pozytywnymi skutkami zmian sposobu władania majątkiem (przejście na własność osób fizycznych i prawnych, dzierżawa, zarząd), ujawniły się także skutki negatywne, szczególnie w sferze społecznej [Wyszkowska 2002]. Wystąpiły też, do tej pory bliżej nie określone straty w majątku byłych PGR, przejętym do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Gajewski 1995, Pilarczyk 2002, Serafin 2002, Wilkin 2002]. Dotyczą one także skutków braku ciągłości i niskiego stopnia odtwarzania majątku trwałego.

Zagrożenie w tej sferze wystąpiło, między innymi, w wyniku przyjętych zasad amortyzowania majątku trwałego Zasobu WRSP w dzierżawie. W stosunku do tej grupy majątku trwałego Agencja nie tworzyła funduszu amortyzacji. Majątek ten był umorzony, ale umorzenia nie wchodziły w koszty działalności Agencji, ani w rozliczenia z dzierżawcami. Środki finansowe Agencji, przeznaczone na remonty i modernizację dzierżawionego majątku, były niewielkie w stosunku do jego wartości.

Dzierżawcy nie są również zainteresowani odtwarzaniem użytkowanego majątku ze względu na brak pewności wieloletniego gospodarowania i brak zwrotu poniesionych nakładów [Guzewicz i in. 2002, 2004] oraz obowiązujące zasady rozliczeń tych nakładów przez Agencję. Nie są również wykorzystane mechanizmy finansowe, związane z amortyzacją majątku trwałego jako najtańszego źródła finansowania inwestycji [Iwin i Niedzielski 2002] oraz nie jest wprowadzona wartość zużycia tych środków trwałych do kosztów produkcji [Jankowiak i Nowak 2003]. Zastosowane zasady finansowe były więc dla użytkowników nierozwojowe.

CEL PRACY, ŹRÓDŁA DANYCH, METODYKA I ZAKRES BADAŃ

Celem pracy było ustalenie stopnia zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego budynków w dzierżawie oraz wysokości nakładów finansowych na utrzymanie i odtwarzanie majątku trwałego Zasobu WRSP w dzierżawie w rejonie działania Oddziału Terenowego Agencji w Poznaniu w latach 1995-2002. Realizacja przyjętego celu badań wymagała zastosowania zróżnicowanych metod i technik badawczych. Do gromadzenia materiału badawczego zastosowano metodę studiów literaturowych, metodę analizy dokumentacji źródłowej oraz metodę ankietową. Natomiast narzędziami analizy występujących zależności były metody opisowo-tabelaryczne i opisowo-graficzne oraz metody statystyczne.

Badania ankietowe były wykonane w latach 2003-2004, za pomocą przygotowanych wzorów ankiet, skierowanych do dzierżawców, którzy w latach 1992-1995 przejęli w dzierżawę z Zasobu WRSP zorganizowane gospodarstwa oraz nieprzerwanie na nich gospodarowali do 2004 roku. Ze 112 wysłanych ankiet wypełnione zestawienia tabelaryczne zwróciło 68 dzierżawców, tj. około 61%. Gospodarowali oni na wydzierżawionych gruntach o powierzchni 47,9 tys. ha, tj. około 31,8% stanu gruntów Zasobu w tej grupie dzierżaw oraz dzierżawili majątek trwały o wartości początkowej około 317 mln zł, tj. około 28% stanu środków trwałych Zasobu w dzierżawie. Zebrany materiał z badań ankietowych obejmuje dane o 1807 budynkach, w tym: dane o 697 budynkach, na które dzierżawcy zwiększyli nakłady na utrzymanie, poprawę stanu technicznego lub

modernizację oraz dane o 1086 budynkach, na które nie zostały poniesione żadne nakłady w badanym okresie, a także dane o 24 obiektach, wybudowanych przez dzierżawców na gruncie dzierżawionym z OT AWRSP w Poznaniu.

WYNIKI BADAŃ

Transformacja centralnie sterowanej gospodarki narodowej, zapoczątkowana po przełomie lat 1989/1990, objęła również państwowy sektor rolnictwa. Kierunki przekształceń tego sektora ostatecznie wyznaczyła ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, na podstawie której powstała Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa [Ustawa... 1991]. Skarb Państwa powierzył Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do przejętego mienia Skarbu Państwa, tworzącego Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zasady gospodarowania Zasobem, ramy prawne funkcjonowania Agencji i jej gospodarkę finansową oraz strukturę organizacyjną określiła przytoczona wyżej ustawa oraz przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie.

Oddział Terenowy AWRSP w Poznaniu do 1997 roku obejmował swoją działalnością dawne województwa: kaliskie, konińskie, leszczyńskie i poznańskie, a obecnie również dawne województwo pilskie, czyli obecne województwo wielkopolskie. Poznański Oddział AWRSP przejął do końca 2002 roku 325,8 tys. ha gruntów, w tym 282,6 tys. ha z 82 zlikwidowanych PPGR i 41,9 tys. ha z byłego PFZ, wraz majątkiem trwałym o wartości księgowej 723 mln zł i obrotowym o wartości księgowej 140 mln zł oraz zobowiązania w kwocie około 148 mln zł.

Rozdysponowanie mienia przejętego do Zasobu WRSP poprzedziła jego „restrukturyzacja”. Proces ten dotyczył zwłaszcza nieruchomości przejmowanych po likwidacji PPGR, jako że ich wielkość (przeciętnie 2250 ha) oraz zgromadzony tam majątek trwały i obrotowy były dostosowane do tzw. „wielkoobszarowej gospodarki rolnej”, a ponadto w strukturze majątku znaczny udział przypadła składnikom nieprodukcyjnym, związanym głównie ze sferą mieszkaniowo-socjalną. Zadaniem Agencji było wydzielenie nieprodukcyjnego majątku w celu odrębnego zagospodarowania, a w stosunku do nieruchomości rolnych i pozostałego majątku produkcyjnego – dokonanie podziału na mniejsze jednostki, zdolne do samodzielnego funkcjonowania oraz wyodrębnienie gruntów do nabycia lub dzierżawy przez sąsiadujące gospodarstwa chłopskie.

Badania ankietowe miały na celu ocenę stopnia zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego budynków, będących w dzierżawie, oraz ustalenie nakładów na wydzierżawione budynki z Zasobu, poczynionych ze środków dzierżawcy i OT Agencji w Poznaniu.

W tabeli 1 zestawiono stan środków trwałych w dzierżawie ogółem oraz objętych badaniami ankietowymi. W grupie dzierżawców, którzy zwrócili wypełnione ankiety znajduje się sześć jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, utworzonych przez OT AWRSP w Poznaniu, a łączna wartość początkowa środków trwałych w dzierżawie z Zasobu w tych spółkach wynosi 105,6 mln zł, tj. 33,3% wartości z grupy dzierżawców, którzy odesłali kwestionariusze ankiety i gospodarują na 16,5 tys. ha gruntów wydzierżawionych z Zasobu.

Tabela 1. Stan środków trwałych w dzierżawie w OT AWRSP w Poznaniu z 31.12.2002 r. (mln zł)*
 Table 1. State of the fixed assets in lease in the Poznań RB of APAST 31.12.2002 (million PLN)*

Wyszczególnienie Detailed list	Wartość początkowa (brutto) Initial value (gross)	Dotychczasowe umorzenie To date remission	Wartość netto Net value	Umorzenie w latach 1995-2002 Remission from 1995 to 2002
Środki trwałe w dzierżawie (ogółem) (u 447 dzierżawców) Fixed assets in lease (in total) (447 leaseholders)	1 138,8	715,7	423,1	246,1
Środki trwałe będące u dzierżawców, do których wysłano ankiety (w liczbie 112) Fixed assets of leaseholders to whom the survey was sent (112 leaseholders)	596,8	374,0	222,8	129,0
Środki trwałe będące u dzierżawców, którzy wypełnili ankiety (w liczbie 68) Fixed assets of leaseholders who filled in the survey (68 leaseholders)	317,2	198,8	118,4	68,5
w tym: w jednoosobowych spółkach, które wypełniły ankiety (w liczbie 6) including: those in one-person companies who filled in the survey (6 leaseholders)	105,6	66,2	39,4	22,8

*Bez filii w Pile.

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji księgowej OT AWRSP w Poznaniu.

*Without the Piła branch.

Source: own report on the basis of financial documents of the Poznań RB of APAST.

Analiza stopnia zagospodarowania budynków w dzierżawie, przeprowadzona na podstawie badań ankietowych, wykazała, że z 1783 budynków w użytkowaniu znajdowały się 1402, co stanowi 78,6% stanu budynków w dzierżawie w badanej grupie dzierżawców. Natomiast średnia arytmetyczna stanu technicznego wszystkich budynków, oceniona przez dzierżawców w skali od 1-5, wynosi 3,32. Budynki w stanie technicznym, ocenionym przez dzierżawców jako dobry (5), dość dobry (4) oraz zadawalający (3), stanowią łącznie prawie 70% stanu badanej populacji (patrz tab. 2). Najwięcej budynków znajduje się w dobrym stanie technicznym (5) – 508 sztuk, tj. 28,5%, natomiast w najgorszym stanie (1 – do rozbiórki) znajduje się 165 budynków, tj. 9,2%, które są wyłączone z eksploatacji od wielu lat i najczęściej brak jest uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, aby je odbudowywać.

Powyższe dane wskazują na to, że stopień zagospodarowania budynków w dzierżawie jest stosunkowo wysoki, uwzględniając znaczne wyłączenia gruntów z dawnych ośrodków gospodarczych PPGR, co świadczy o dość dobrym stanie technicznym większości dzierżawianych budynków. Natomiast znaczny odsetek budynków wyłączonych od wielu lat z eksploatacji powinien być poddany fizycznej likwidacji, ale przy większym udziale finansowym Agencji jako właściciela. Ponadto procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na likwidację obiektów powinny być uproszczone.

Tabela 2. Wyniki oceny stanu technicznego budynków, według stanu na koniec 2002 roku (sztuk)
Table 2. The buildings technical condition examination results, the end of 2002 state (number of buildings)

Wyszczególnienie Detailed list	Stan techniczny – Technical condition				
	1	2	3	4	5
Budynki, na które poniesiono nakłady Buildings on which financial outlay was incurred	33	74	185	123	282
Budynki bez nakładów Buildings without financial outlay	132	298	301	129	226
Razem In total	165	372	486	252	508
Udział procentowy The percentage share	9,3%	20,9%	27,3%	14,1%	28,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n = 68).
Source: own report on the basis of the survey (n = 68).

Z analizy danych uzyskanych z badań ankietowych (tab. 3) wynika, że nakłady poniesione przez dzierżawców w latach 1995-2002 wyniosły około 33,9 mln zł i stanowiły 68,8% wartości umorzenia budynków w tym okresie, ale około 13,0 mln zł, tj. 38,3% wydały jednoosobowe spółki, co odpowiada 79,3% sumy odpisów umorzeniowych budynków, będących w ich władaniu. Oddział Terenowy Agencji w Poznaniu uznał do rozliczenia nakłady dzierżawców w kwocie około 12,9 mln zł, tj. 38% poniesionych nakładów, z tego jednoosobowym spółkom – około 8,2 mln zł, tj. 63,1% poniesionych przez nie nakładów.

Tabela 3. Nakłady na odtwarzanie budynków Zasobu w dzierżawie w latach 1995-2002
Table 3. The financial outlay on reconstructing buildings of the asset in lease 1995-2002

Wyszczególnienie Detailed list	Ankietowani dzierżawcy Leaseholders surveyed (n = 68)	Z tego: Including:	
		spółki Agencji companies of APAST (n = 6)	pozostali dzierżawcy other leaseholders (n = 62)
Odpisy umorzeniowe (mln zł) Remit deduction (million PLN)	49,3	16,4	32,9
Łączne nakłady (mln zł), w tym: Total outlay (million PLN), including:	33,9	13,0	20,9
zwrot przez AWRSP reimbursement from APAST	12,9	8,2	4,7
Stopień odtwarzania (%), w tym: Degree of reconstruction (%), including:	68,8	79,3	63,5
ze środków AWRSP from APAST financial means	26,2	50,0	14,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n = 68).
Source: own report on the basis of the survey (n = 68).

W badanych latach, u pozostałych dzierżawców posiadających 2/3 stanu budynków w dzierżawie, umorzenie budynków wyniosło 32,9 mln zł, a wartość poniesionych nakładów wyniosła 20,9 mln zł, co stanowi 63,5% sumy umorzeń w tym okresie. Jednak agencja tej grupie dzierżawców zwróciła zaledwie 4,7 mln zł.

Jednoosobowe spółki Agencji w latach 1995-2002 posiadały w dzierżawie, w ujęciu wartościowym, około 9,3% stanu środków trwałych Zasobu w dzierżawie. Łączna wartość, odpisów umorzeniowych, wydzierżawionych z Zasobu środków trwałych w tym okresie, wyniosła około 22,8 mln zł, z tego na budynki przypadło 16,4 mln zł. Suma nakładów poniesionych przez tą grupę dzierżawców na budynki Zasobu w dzierżawie wyniosła około 13,0 mln zł, co stanowiło 79,3% łącznych odpisów umorzeniowych budynków w tym okresie. Potwierdza to niepełny stopień odtwarzania środków trwałych Zasobu WRSP w dzierżawie również w jednoosobowych spółkach Agencji.

W tabeli 4 przedstawiono zbiorcze zestawienie wydatków dzierżawców na odtwarzanie budynków w rozbiciu na poszczególne ich rodzaje. Najwięcej nakładów dzierżawcy ponieśli na budynki inwentarskie prawie – 21,8 mln zł, co stanowi około 64% wszystkich wykazanych nakładów, a następnie na budynki magazynowe – prawie 5,1 mln zł, tj. około 15%. Najmniej nakładów dzierżawcy ponieśli na budynki mieszkalne, tj. niecałe 3%. Oddział Terenowy Agencji w Poznaniu zrekompensował nakłady dzierżawców w kwocie prawie 12,9 mln zł, z tego na budynki inwentarskie przypadło ponad 6,5 mln zł, tj. 50,5% i na budynki magazynowe 18,3%.

Tabela 4. Wydatki dzierżawców na odtwarzanie budynków według ich rodzajów
Table 4. Leaseholders' expenses on buildings reconstruction according to their types

Wyszczególnienie Detailed list	Liczba budynków Number of buildings	Nakłady poniesione Financial outlay incurred		Nakłady zwrócone Financial outlay reimbursed	
		wartość (tys. zł) value (thous. PLN)	udział (%) share (%)	wartość (tys. zł) value (thous. PLN)	udział (%) share (%)
Budynki administracyjne Administration buildings	64	1 435	4,2	808	6,3
Budynki inwentarskie Livestock buildings	516	21 780	64,2	6 508	50,5
Budynki magazynowe Storehouses	548	5 058	14,9	2 355	18,3
Budynki garażowe Garages	190	1 162	3,4	376	2,9
Gorzelnie Distillers	25	1 099	3,2	834	6,5
Budynki mieszkalne Residential buildings	75	908	2,7	240	1,9
Pozostałe budynki Other buildings	365	2 470	7,3	1 768	13,7
Razem In total	1 783	33 911	100,0	12 890	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n = 68).
Source: own report on the basis of the survey (n = 68).

Opis wykonanych prac pozwolił na dokonanie kwalifikacji wykonanych nakładów na prace remontowe (konserwacyjne) oraz na prace modernizacyjne (przebudowy, adaptacje, rozbudowy), noszące znamiona nakładów inwestycyjnych. Wyniki analizy według zakresu wykonanych prac zestawiono w tabeli 5. Poniesione nakłady w latach 1995-2002 na prace remontowe wyniosły 17,4 mln zł, co stanowiło 51,2% łącznych wydatków dzierżawców i dotyczyło 589 budynków, tj. prawie 85% budynków, na które zostały poniesione nakłady. Natomiast nakłady o charakterze modernizacyjnym wyniosły 16,5 mln zł, co stanowiło 48,8% łącznych wydatków dzierżawców i dotyczyło 108 budynków, tj. pozostałych 15% budynków, na które zostały poniesione nakłady.

Tabela 5. Wydatki dzierżawców na remonty i modernizacje według rodzajów budynków

Table 5. Leaseholders' expenses on buildings renovation and modernization according to their types

Wyszczególnienie Detailed list	Nakłady w latach 1995-2002 (tys. zł) Financial outlay 1995-2002 (thous. PLN)	Remonty Renovation		Modernizacje Modernization	
		wartość (tys. zł) value (thous. PLN)	liczba budynków number of buildings	wartość (tys. zł) value (thous. PLN)	liczba budynków number of buildings
Budynki administracyjne Administration buildings	1 435	1 435	32	–	–
Budynki inwentarskie Livestock buildings	21 780	9 963	200	11 817	76
Budynki magazynowe Storehouses	5 058	3 135	180	1 923	18
Budynki garażowe Garages	1 162	766	54	396	5
Gorzelnie Distillers	1 099	855	17	244	2
Budynki mieszkalne Residential buildings	908	571	36	337	2
Pozostałe budynki Other buildings	2 470	654	70	1 816	5
Razem In total	33 911	17 378	589	16 533	108

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n = 68).
Source: own report on the basis of the survey (n = 68).

W ujęciu wartościowym dominują budynki inwentarskie i magazynowe, zarówno na poziomie nakładów remontowych, jak i modernizacyjnych. Analiza ilościowa wskazuje na dominującą pozycję tych dwóch grup budynków, jednak nakłady modernizacyjne objęły głównie budynki inwentarskie, bo aż 70% liczby budynków. Wyraźna przewaga nakładów modernizacyjnych w grupie pozostałych budynków jest związana z nakładami na zabudowania przypałacowe w jednej ze spółek Agencji. Na budynki administracyjne ponoszono tylko nakłady remontowe.

PODSUMOWANIE

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) miała ustanowione przepisami prawa, specyficzne zasady gospodarki finansowej. Dotyczyły one m.in. umorzenia i amortyzacji przejętego do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa trwałego majątku nieruchomego (budynków gospodarczych i budowli). Majątek ten był corocznie umarzany, ale amortyzowany tylko w części wykorzystywanej przez wewnętrzne jednostki Agencji do prowadzenia działalności gospodarczej. Nie był więc amortyzowany majątek dzierżawiony, który w Wielkopolsce stanowi około 59% przejętego w ogóle majątku. Te zasady rozliczeń finansowych nie zapewniały odtwarzania przejętego majątku i włączenia zmian jego wartości w sferę produkcji i podziału. Środki finansowe Agencji, przeznaczone na odtwarzanie majątku Zasobu w dzierżawie, były znikome w stosunku do umorzeń majątku (około 19%).

Wyniki badań potwierdziły wysoki stopień zagospodarowania wydzierżawionych budynków, tj. na poziomie około 80% stanu budynków w dzierżawie w badanej grupie dzierżawców. Natomiast średnia arytmetyczna stanu technicznego wszystkich budynków, oceniona przez dzierżawców w skali 1-5, wyniosła 3,3.

Ankietowana grupa dzierżawców odtwarzała budynki Zasobu WRSP w dzierżawie na poziomie około 69%, przy czym około połowa wydatków miała charakter nakładów inwestycyjnych, a resztę stanowiły nakłady na prace remontowe. Oddział Terenowy AWRSP w Poznaniu w latach 1995-2002 zwrócił ankietowanej grupie dzierżawców około 38% poniesionych nakładów. Zwrócone nakłady stanowiły tylko około 26% wartości odpisów umorzeniowych. Przyczyną niskiej reprodukcji majątku trwałego w dzierżawie był głównie brak środków finansowych u dzierżawców i uzasadnienia ekonomicznego ponoszenia wyższych nakładów, a także niski udział finansowy Agencji WRSP w odtwarzaniu majątku oraz niesprzyjający dzierżawcom sposób rozliczeń nakładów. Agencja powinna również w większym stopniu wspomagać działania dzierżawców w zakresie modernizacji środków trwałych Zasobu oraz wprowadzić ułatwienia w zakresie zmiany sposobu ich wykorzystywania lub likwidacji. Aby zaangażowanie dzierżawców w odtwarzanie majątku Zasobu było większe, jest konieczna również większa stabilizacja prawna umów dzierżawy.

LITERATURA

- Dzun W., 1991. PGR w rolnictwie polskim w latach 1944-1990. PAN IRWiR, Warszawa.
- Gajewski J., 1995. Bankructwo i transformacja PGR. W: Stan obecny i aktualne problemy prywatyzacji rolnictwa. Mater. Międzynar. Konf., Warszawa.
- Guzewicz W., Osuch D., Zdzieborska M., 2002. Wyniki produkcyjno-ekonomiczne wielkoobszarowych gospodarstw powstałych z majątku byłych pgr (lata 1998-2001 i zamierzenia na rok 2002). IERiGŻ, Warszawa.
- Guzewicz W., Osuch D., Zdzieborska M., 2004. Wyniki produkcyjno-ekonomiczne wielkoobszarowych gospodarstw powstałych z majątku byłych pgr (lata 2000-2003 i zamierzenia na rok 2004). IERiGŻ, Warszawa.
- Iwin J., Niedzielski Z., 2002. Rzeczowy majątek trwały, amortyzacja i inwestycje rzeczowe w finansach przedsiębiorstw. Wyd. Nauk. PWN, Warszawa.

- Jankowiak J., Nowak P., 2003. Odtwarzanie majątku byłych PPGR po prywatyzacji na przykładzie Wielkopolski. *Rocz. Nauk. SERiA* 5, 1, 171-175.
- Pilarczyk J., 2002. Ze wszech miar potrzebna. *Agroprzemiany* 2 (112), 14-15.
- Runowski H., Zięta W., 2002. Stan dotychczasowy i rekomendacje na przyszłość w procesie przekształceń własnościowych. W: *Przekształcenia własnościowe w rolnictwie – 10 lat doświadczeń*. Mater. konf. SGGW, AWRSP, Warszawa.
- Serafin W., 2002. Więcej dla rolników i pracowników. *Agroprzemiany* 2 (112), 15-16.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. 1991. Dz. U. RP 107, poz. 464, z późniejszymi zmianami.
- Wilkin J., 2002. Wyjątkowa instytucja polskiej transformacji. *Agroprzemiany* 2 (112), 18-19.
- Wyszkowska Z., 2002. Problemy społeczne związane z przekształceniami własnościowymi w rolnictwie. W: *Przekształcenia własnościowe w rolnictwie*. Mater. konf. SGGW, AWRSP, Warszawa.

**MAINTENANCE AND REPRODUCTION OF FIXED ASSETS
OF AGRICULTURAL PROPERTY STOCKS OF THE STATE TREASURY
ASSETS IN LEASE (BASED ON THE POZNAŃ REGIONAL BRANCH
OF AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY OF THE STATE TREASURY
IN 1995-2002)**

Summary. As a result of privatization of the state-owned agriculture the substantial and diverse assets were transferred to the Agricultural Property Stock of the State Treasury. The important part of it constituted fixed assets (buildings and structures). The accepted methods of fixed assets depreciation and forms of amortization did not ensure their regeneration (replacement). Particularly, it concerns the leased fixed assets. The Leaseholders were not interested in a regeneration of assets and the owner (State Treasury) provided only a small amount of financial means for this purpose. The survey involved 68 leaseholders using the grounds of 47 900 hectares taken in lease from the Poznań RB of APAST and leasing fixed assets of the initial value of about 317 million złoty. The material involves data of 1807 buildings of the APAST assets from 1995 to 2002. The survey results show that the majority of the fixed assets in lease were in use but they were reproduced to a low degree (the average – 69%) and capital investment constituted about a half of the financial outlay. The rest of it was spent on reconstruction.

Key words: immovable and durable assets, amortization, depreciation, lease, financial settlement

Accepted for print – Zaakceptowano do druku: 17.07.2008

*For citation – Do cytowania: Nowak P.B., 2008. Zagospodarowanie i odtwarzanie majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w dzierżawie (na przykładzie Oddziału Terenowego AWRSP w Poznaniu w latach 1995-2002). *J. Agribus. Rural Dev.* 4(10), 73-81.*