

RESTRUKTURALIZACE A PRIVATIZACE STÁTNÍCH STATKŮ V POLSKU

Lech Palasz

University of Agriculture, ul. Monte Cassino 16, 70-466 Szczecin, Polsko

Anotace:

Restrukturalizace a privatizace státního zemědělství v Polsku probíhá na základě zákona z 19. října 1991: "Správa půdních majetků státní držby ve znění pozdějších předpisů". Tento zákon dal možnost vzniku Zemědělskému vlastnickému úřadu která má povinnost nakládat s majetkem ve státní držbě. Koncem ledna již bylo zrušeno 1611 státních statků (85,7%). Úřad převzal 1380 (80,5%) těchto statků a nakládá společně se státními statky s 3,5 miliony hektarů půdy, 73 tisíc ha bylo prodáno za 872,5 miliard zlotých. Průměrná prodejní cena je 12 milionů zlotých za hektar (ve Štětínské oblasti - 3,7 milionu), 6,4 tisíce ha bylo bezplatně převedeno a 12,2 tisíc ha již bylo předáno rolníkům (dočasně). Hlavní formy, kterými je nakládáno s bývalými státními statky, jsou pronájem a dále prodej. Nájemci jsou hlavně soukromí rolníci nebo zaměstnanecké společnosti. Nájemní smlouva se podepisuje na 8 až 30 let. Obvykle je nájemní poplatek za 1 ha 3,0 - 11,5 metrických centů pšenice nebo její tržní hodnota. V procese restrukturalizace a privatizace existuje řada hrozeb právního, organizačního, ekonomického a psychologického charakteru.

Summary:

Restructuring and privatization of state agriculture in Poland is run on the base of the Law from October 19, 1991: "Administering of land real estate of State Treasury and changing of some laws". It gave the opportunities of creation of Agency of Agricultural Property, which has the obligations of managing of State Treasury assets. By the end of January 1994 it has been liquidated 1611 of State Farms (85.7%). Agency took over 1380 (80.5%) and managed together with State Farms 3.5. million of hectares of land 73 thousands of ha were sold for 872.5 billion zloties. Average price of sale is 12 million zl per 1 ha (in Szczecin region - 3.7 million) 6.4 thousand ha have been passed free and 12.2 thousands ha have been given to farmers (temporarily). Main forms of managing of previous State Farms are lease and then sale. The leasers are mainly private farmers or workers partnerships. Lease agreement are signed for 8-30 years. Usually 1 ha of lease fee is 3.0 - 11.5 quintals (100 kilos) of wheat or its market value. In the process of restructuring and privatization are many menaces of legal, organizational, economic and psychological character.

Klíčová slova:

restrukturalizace, privatizace, transformace, změny vlastnictví, státní statky

Key words:

restructuring, privatization, transformation, ownership changes, state farms

1.Právní základ a strategie

Právní a organizační základ pro restrukturalizaci a privatizace státních statků v Polsku tvoří zákon z 19. října 1991 pod názvem "Správa půdních majetků státní držby ve znění pozdějších předpisů"(Sbírka zákonů č. 107, 22. listopadu 1991; Zák. 464/92Sb). Tento zákon

dal možnost vzniku Zemědělskému vlastnickému úřadu státní držby. Byla vytvořena regionální oddělení tohoto Úřadu pro jedno nebo několik vojvodství.

Mezi hlavní úkoly vytvořeného úřadu patří:

1. Využití produkčního potenciálu státního držby.
2. Restrukturalizace a privatizace majetku ve státní držbě.
3. Obchodování s majetkem ve státní držbě.
4. Správa státní půdní držby.
5. Organizování nových farem.
6. Tvorba nových pracovních míst pro bývalé pracovníky státních statků.

V majetku Úřadu se nachází:

1. Půda ve státním vlastnictví (státní držbě), s výjimkou půdy spravované Státní lesním správou.

2. Nemovitosti a jiné majetkové hodnoty, které zůstaly po likvidaci státních statků.

Úřad vykonává různé formy správy majetku ve státní držbě. Zde jsou ty nejdůležitější:

1. Prodej zemědělského podniku jako celku nebo jeho částí. To je nejdůležitější typ skutečné privatizace státního majetku.
2. Pronájem majetku jednotlivci nebo společnosti na dobu určitou. Za současných okolností při nedostatku kapitálu je to nejlepší způsob, jak spravovat majetek ve státní držbě.
3. Předání majetku do správy státním jednotkám bez právního statusu.
4. Předání majetku po určitou dobu do správy managerovi buď jako celek, nebo jeho částí.
5. Převod majetku na obchodní společnost (partnership).
6. Ponechání půdy ladem, ale pouze v odůvodněných případech, protože výsledkem tohoto přístupu může být zhoršení její kvality.
7. Bezplatný převod na Lesní správu, ale v tomto případě jde o nákladné řešení.
8. Bezplatný převod půdy na obce, které ji mohou využít pro investování nebo zlepšení infrastruktury.

Restrukturalizace a privatizace státních statků v Polsku je část změn systému vlastnictví. Je to dlouhodobý, nákladný a pracovně náročný proces. Ale jeho zvláštní důležitost tkví v podmínkách připojení Polska k Evropské unii.

Strategie přípravy a realizace restrukturalizace a privatizace státních statků např. ve Štětínské oblasti zahrnuje:

1. Stejně přístupy ke všem organizačním formám nových společností.
2. Předpoklad, že průběh privatizace nebo restrukturalizace bude podle programu odsouhlaseného místní samosprávou dané obce, asociací zemědělců, zaměstnanci a pracujícími bývalého státního statku,
3. Neexistenci žádného omezení velikosti nově vytvářených farem podle zemědělské politiky EU
4. Princip, že zisky a dluhy bývalého státního statku by měly být rozděleny podle ekonomických pravidel a organizačních potřeb.

2. Dosud převažující výsledky

Úřad zemědělského vlastnictví měl převzít majetek bývalých státních statků do konce roku 1993. Tento termín se ukázal nerealistickým, a byl proto prodloužen do konce roku 1994. I tento termín bude obtížné dodržet, jestliže neexistuje žádné výrazné zrychlení v přípravné fázi transformace.

Do konce roku 1993 byl převzat všechen majetek bývalých státních statků s výjimkou těch, které byly v likvidaci z ekonomických důvodů. Poněkud pomaleji je přebírána půda ze Státního půdního fondu. Zatím bylo převzato pouze 37% jeho výměry. Nebezpečí pochází hlavně z problémů s geodetickými pracemi.

Do konce ledna 1994 bylo v Polsku zrušeno již 1616 (85,7%) státních statků, z nichž úřad převzal 1380 (80,5%).

Před restrukturalizací a privatizací byl průměrný počet zaměstnanců na 100 ha orné půdy 12,6 osob, ale v privatizovaných oblastech je to už jen 6 osob. Ze 441 tisíce pracovníků bývalých státních statků zůstalo pracovat v lednu 1994 pouze 104,3 tisíce. V celkovém počtu nezaměstnaných představují pracovníci bývalých státních statků 4%.

Na konci února 1994 bylo v Polsku převzato 3,5 milionu hektarů půdy. Navíc vojvodové dali dalších 300 tisíc hektarů ze Státního půdního fondu a 73 tisíce hektarů bylo během této doby prodáno Úřadem za celkovou sumu 872,5 miliard zlotých a průměrná cena za 1 ha byla 12 milionů (ve Štětínské oblasti to bylo 3,7 milionu). Nejvíce půdy bylo prodáno v Elbalské a Poznaňské oblasti.

Zemědělský vlastnický úřad pronajal více než 1 milion ha převážně v Poznaňské a Štětínské oblasti. Navíc rolníkům bylo předáno k užívání 12,2 tisíce ha a 6,4 tisíce ha byly předány bezplatně Státním lesům, církvi, národním parkům, obcím a jiným.

Koncem února 1994 bylo úplně zrušeno prodejem, pronájmem, bezplatným převodem Lesní správě, obcím či jiným uživatelům 299 státních statků. Tak nyní existuje 1372 statků ve státní držbě, které jsou majetkem Úřadu. Ty pokrývají 2134,9 tisíc hektarů (62,3% půdy Úřadu). Z tohoto počtu je 1995 ha řízeno dočasnými managery a 139,8 tisíc ha managery (v 89 statech).

Na polovině pronajaté půdy vznikly společnosti bývalých pracovníků státních statků. Existuje také mnoho soukromých rolníků, kteří si pronajímají půdu. Dalším běžným způsobem nakládání s majetkem je managorská smlouva (více než 140 tisíc ha), která je podepisována na 5 let.

Navíc bylo vytvořeno více než 100 společností s majetkem ve státní držbě, které vlastní jedna osoba. Tyto společnosti jsou většinou spojeny s rostlinnými nebo zvířecími šlechtitelskými stanicemi nebo s koňskými farmami. Stát bude mít kontrolu nad biologickým výzkumem a uváděním jeho výsledků do praxe.

Některé z těchto společností se nacházejí ve vysoce efektivních státních statech připraveny pro budoucí kapitálovou privatizaci (stejně tak jako pro burzu).

3. Nájem a prodej

Nájem a prodej nemovitostí státní držby představují nejběžnější typ restrukturalizace a privatizace bývalého majetku státních statků. Pronájem je přitom častější.

Většina půdy a budov je pronajímána společností nebo soukromým vlastníkům. Jiné způsoby nakládání s půdou již nejsou tak běžné. Zaměstanecká společnost se stala hlavní jednotkou pronájmu jak pokud jde o rozlohu půdy, tak pokud jde o majetek. Iniciativa vytvářet tyto společnosti obvykle pochází od lidí z bývalého managementu statku. Pracující-nájemci představují pouze 1/5 - 1/3 zaměstnanců.

Inventář nemovitostí k pronájmu je zveřejňován na místních zastupitelstvech, na regionálních odděleních Úřadu a v místních novinách. Půda, hospodářská stavení a domy jsou připravovány k pronájmu nebo prodeji. Movitý (mobilní) majetek (zvířata, stoje) jsou obvykle na prodej, někdy i na splátky.

Výběr nájemce probíhá podle pravidel "nabídky při dražbě". Přístup k "nabídce při dražbě" je podmíněn napsáním písemné nabídky a složením určité částky. Nejpřitažlivější nabídka v vítězí. V případě podobných nabídek jsou upřednostňováni soukromí rolníci nebo zaměstanecké společnosti.

Místo a datum, kdy se "dražby" budou konat, jsou oznamovány 14 dnů po zveřejnění inventáře.

Prodej majetku bývalých státních statků probíhá na základě aukce (mluvená) nebo na základě písemných návrhů. Podmínkou přístupu je složení určité částky peněz a doručení nabídky ve stanovený čas. Celá platba může být rozložena do splátek.

Závěry

1. Hlavním důvodem zpomalení přebírání a nakládání s bývalým majetkem státních statků jsou nedostatky ve vypracované geodetické dokumentaci nemovitostí a nesprávně připravené programy restrukturalizace.
2. Vážnou hrozbou pro restrukturalizaci a privatizaci bývalých státních statků je velký finanční dluh a nedostatečné pozitivního řešení tohoto problému Úřadem.
3. Proces transformace vlastnictví je spojen s mnoha emocemi, sociálními konflikty a skupinou problémů jako jsou zlé ekonomické prostředí, nízká úroveň obecné vzdělanosti, tradiční způsoby myšlení, staré zvyky.
4. Proces restrukturalizace a privatizace by měl být prováděn za více aktivní účasti pracujících, obcí a měl by představovat různé formy privatizace odpovídající současným potřebám a možnostem.

References:

- Palasz, L.: Changes in the Ownership of State Farms. Agricultural policies in the transformation to a market economy. Centre Co-Operation with the Economies in Transition, Paris 4-6 May 1993.
- Palasz, L.: Prywatyzacja panstwowych gospodarstw rolnych i przedsiebiorstw obslugi rolnictwa. Wies i Panstwo, Warszawa nr 2/1993.
- Tanski, A.: Stabilna inwestycja. Zycie Gospodarcze, nr 14/1994.