

Tadeusz Jaworski

Uchwała Rady Ministrów w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomości na cele użytkowe

Ochrona Zabytków 32/2 (125), 91-99

1979

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

TADEUSZ JAWORSKI

UCHWAŁA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE WYKORZYSTANIA ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH NA CELE UŻYTKOWE

W „Monitorze Polskim” Nr 37 z 1978 r. pod pozycją 142 została opublikowana uchwała nr 179 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe¹. Jednocześnie z opublikowaniem tej uchwały, tj. z dniem 22 grudnia 1978 r., utraciły moc dwie inne uchwały Rady Ministrów: nr 102 z dnia 21 marca 1957 r. w sprawie lokalizacji inwestycji w nieruchomościach zabytkowych oraz nr 418 z dnia 8 grudnia 1960 r. o zasadach wykorzystania obiektów zabytkowych na cele użytkowe. Podstawowe postanowienia tych aktów prawnych, zwłaszcza uchwały nr 418, zostały (w częściowo zmienionej redakcji) włączone do uchwały nr 179.

Wydaje się, że przepisy uchwały nr 179 należy skomentować, aby przybliżyć je zwłaszcza tym, dla których nie tyle teoria, ile praktyka ochrony naszego dziedzictwa stanowi przedmiot codziennych zabiegów, trosk i trudów. Adresatami komentarza są więc wojewódzcy i miejscy konserwatorzy zabytków oraz obecni i przyszli właściciele i użytkownicy obiektów zabytkowych. Są nimi również społeczni opiekunowie zabytków i ci wszyscy, którym idea ochrony naszego dziedzictwa kulturalnego jest bliska.

Na wstępie niezbędne jest podanie powodów wydania uchwały oraz celów, które przyświecały temu przedsięwzięciu. Jest ich kilka:

— pierwszy, najbardziej ogólny i chyba najistotniejszy, określa wstęp uchwały — „w celu zapewnienia warunków do możliwie najskuteczniejszej ochrony i konserwacji zabytków nieruchomych, pełniejszego ich wykorzystania przez społeczeństwo i zachowania dla przyszłych pokoleń”;
— drugi powód — to konieczność przyznania uprawnień użytkownikom² zabytków lub zwiększenia tych uprawnień w celu ułatwienia należytego wywiązania się z obowiązku opieki nad zabytkami;

— trzecim powodem była konieczność wyraźnego określenia — z uwagi na trudności występujące w praktyce — komu, w jakich wypadkach oraz w jakich formach mogą być przekazywane³ zabytki w celu ich zagospodarowania. Uchwała jest aktem prawnym o niewielkich rozmiarach, jednakowoż jej stosowanie wymaga posługiwania się znaczną liczbą norm prawnych, znajdujących się w wielu innych aktach prawnych.

PRZEDMIOT UCHWAŁY

Przedmiotem uchwały jest prawna regulacja kilku zagadnień dotyczących ochrony, w szczególności użytkowania zabytków. Zagadnienia te były uwzględnione w aktach prawnych wydanych przed wejściem w życie ustawy *O ochronie dóbr kultury i o muzeach* (uchwały nr 102 i 418) oraz w aktach prawnych nie dotyczących zabytków albo też regulujących sprawy istotne dla ochrony zabytków w sposób fragmentaryczny, np. uprawnienia użytkowników. Wiele zagadnień ujętych w kilku aktach prawnych uchwała zebrała w jeden akt, który porządkuje problematykę użytkowania zabytków, zwłaszcza rozszerza zakres ich ochrony oraz wiąże tę ochronę z normami prawnymi dotyczącymi planowania przestrzennego, obrotu nieruchomościami, budownictwa oraz innych dziedzin prawa.

Cechą charakterystyczną uchwały jest kompleksowe uregulowanie zagadnienia przekazywania zabytków nieruchomych, które nie są użytkowane bądź są użytkowane, ale nieprawidłowo — tak z konserwatorskiego punktu widzenia, jak i według oceny społecznej, której wyrazem są m.in. krytyczne publikacje prasowe. Uchwała pozwala w sposób elastyczny dysponować obiektami zabytkowymi w celu ich zagospodarowania oraz maksymalnego

¹ Ilekroć w artykule występuje wyraz „uchwała” bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć uchwałę nr 179 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe („Monitor Polski” Nr 37, poz. 142).

² Terminy „użytkownik” oraz „użytkowanie” oznaczają: jednostkę organizacyjną, w której zarządzie znajduje się zabytek stanowiący własność państwa, właściciela, użytkownika wieczystego, dzierżawcę i najemcę oraz wynikające z tych tytułów formy prawne władania zabytkiem; znaczenie tych terminów odbiega od użytkowania *s. stricto* w rozumieniu tytułu III działu II kodeksu cywilnego.

³ Termin „przekazywanie nieruchomości” nie jest w polskim ustawodawstwie zdefiniowany, chociaż instytucja przekazywania nieruchomości występuje w różnych aktach normatywnych, m. in. w kodeksie cywilnym. W świetle tych przepisów przez przekazanie nieruchomości należy rozumieć oddanie na podstawie decyzji administracyjnej nieruchomości państwowej do eksploatacji jednostce państwowej lub innej jednostce uspołecznionej. W artykule termin ten jest używany w znaczeniu bardziej szerokim — oznacza przekazanie zabytku w sensie wyżej określonym, jak i w drodze umów, o których mowa w § 6 ust. 1 uchwały nr 179 Rady Ministrów.

ograniczenia zjawiska nieprawidłowego użytkowania zabytków.

Uchwała dotyczy zabytków nieruchomych, czyli budowli stanowiących zabytki w rozumieniu art. 4 i 5 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. *O ochronie dóbr kultury i o muzeach* (Dz. U. Nr 10, poz. 48) oraz — co wynika z § 17 uchwały — parków, ogrodów zabytkowych, parków podworskich, zabytkowych alei i innych założeń zielonych wpisanych do rejestru zabytków lub mających charakter zabytkowy, jeżeli na wymienionych terenach nie znajdują się obiekty budowlane. Obejmuje także wszystkie wyżej wymienione założenia zielone w wypadkach, gdy stanowią one otoczenie zabytkowych obiektów budowlanych (§ 1 pkt. 1 uchwały).

Zatem uchwała dotyczy wszystkich zabytków nieruchomych, w szczególności zabytków architektury i budownictwa, takich jak: zamki, pałace, dwory, obiekty sakralne (zespoły poklasztorne, kościoły, cerkwie) i inne obiekty budownictwa, włącznie z budowlami inżynierskimi o charakterze obronnym⁴. Wymieniając przykładowo te obiekty należy podkreślić, że uchwała tworzy prawne przesłanki do zagospodarowania zwłaszcza obiektów niewielkich: starych domów, chałup i zagród stanowiących przykłady dawnego budownictwa regionalnego, kuźni, młynów, wiatraków itp. Są to obiekty, na które nie ma obecnie — i jak należy sądzić — nie będzie w przyszłości reflektantów wśród jednostek gospodarki społecznej. Na ogół stoją one opuszczone albo są użytkowane nieprawidłowo. Dewastacja (będąca skutkiem opuszczenia obiektów przez właścicieli, niewłaściwego użytkowania, zwłaszcza nadmiernego eksploataowania przy braku remontów i konserwacji), ujemne wpływy środowiska oraz trudności w znalezieniu dobrych użytkowników — powodują bezpowrotne znikanie owych elementów naszego krajobrazu kulturowego.

Szansę ratunku dla tych obiektów oraz lepszej opieki nad pozostałymi zabytkami należy dostrzegać w uprawnieniach i priorytetach, które wprowadza uchwała dla wszystkich użytkowników obiektów zabytkowych.

PRZEKAZYWANIE ZABYTKÓW DO ZAGOSPODAROWANIA W ZWIĄZKU Z PLANOWANIEM INWESTYCJI

Podstawowymi normami dotyczącymi przekazywania zabytków jednostkom gospodarki społecznej do zagospodarowania są § 2 i 3 uchwały. Stosownie do § 2 wszystkie jednostki gospodarki społecznej, które zamierzają realizować inwestycje budowlane, w szczególności w dziedzinie budownictwa administracyjnego, socjalnego, kultury i sztuki, oświaty i wychowania, turystyki, zdrowia i opieki społecznej oraz budownictwa mieszkaniowego — co nie dotyczy budowy osiedli mieszkaniowych, ale może stanowić przesłankę do zagospodarowania zabytkowych budynków mieszkalnych — są obowiązane ustalić, czy możliwe jest zaspokojenie programowanych potrzeb przez odpowiednie wykorzystanie zabytków nie użytkowanych lub użytkowanych nieprawidłowo, nadających się do odbudowy albo remontu (przepis ten dotyczy tych zabytków, które są własnością państwa).

Rozpatrzenie możliwości wykorzystania zabytku na cele użytkowe powinno nastąpić w fazie programowania, czyli jeszcze przed przystąpieniem do prac przygotowawczych, które poprzedzają każdą inwestycję, ponieważ w trakcie tego rozpatrywania może okazać się, że przejęcie zabytkowego obiektu uczyni inwestycję zbyteczną, zwłaszcza gdy zabytek można przystosować do zamierzonych celów w drodze remontu.

Ustalanie możliwości wykorzystania zabytku na cele użytkowe powinno więc być pierwszym działaniem podejmowanym z chwilą powstania określonych potrzeb (wymienionych w § 2 uchwały przykładowo), wymagających realizacji inwestycji o charakterze nieprodukcyjnym. Obowiązek rozważenia możliwości wykorzystania zabytku (nie użytkowanego lub użytkowanego nieprawidłowo) na cele użytkowe spoczywa głównie na terenowych organach administracji państwowej, które wykonują zadania z zakresu terenowej koordynacji inwestycji oraz ustalają miejsce i warunki realizacji inwestycji (§ 3 ust. 1 uchwały). Są to zadania wykonywane na zasadach określonych w uchwale nr 118 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1969 r. w sprawie terenowej koordynacji inwestycji oraz realizacji inwestycji towarzyszących i wspólnych („Monitor Polski” Nr 31, poz. 277, zm.: 1971 r. Nr 3, poz. 198, 1974 r. Nr 31, poz. 185) oraz w rozporządzeniu ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. Nr 8, poz. 48, zm.: 1976 r. Nr 1, poz. 9).

Terenowy organ administracji państwowej — jak to przewiduje § 3 ust. 2 uchwały — może odmówić wydania decyzji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji lub miejsca i warunków jej realizacji, jeżeli jednostka gospodarki społecznej bez uzasadnionego powodu odmówi wykorzystania wskazanego zabytku na cele użytkowe. W jakich wypadkach odmowa jednostki gospodarki społecznej jest uzasadniona — określa § 3 ust. 3 uchwały; przepis ten stanowi, iż odmowa wykorzystania wskazanego zabytku na cele użytkowe (które to wykorzystanie ma zastąpić zamierzoną inwestycję) jest uzasadniona wyłącznie w wypadku:

— gdy zabytek nie odpowiada potrzebom programowym lub użytkowym zamierzonej inwestycji, a jego przebudowa lub adaptacja (w celu dostosowania obiektu do występujących potrzeb) naruszałaby zasady ochrony zabytków oraz

— gdy koszty zadania (co oznacza wyraz „zadanie” w rozumieniu przepisów uchwały — wyjaśnia § 1 pkt. 1 uchwały) przewyższyłyby koszty zamierzonej inwestycji. W związku z tym, że oferowanie zabytków do zagospodarowania może spotykać się z odmowami, nieodzowne jest wyjaśnienie owych uzasadnionych wypadków odmowy. Intencją przepisu jest przekazanie jak największej liczby zabytków do zagospodarowania, tyle tylko, że nie za cenę naruszenia zasad ochrony zabytków przy okazji przebudowy lub adaptacji obiektu. Zasadność odmowy, o której mowa w uchwale, powinna być ustalona przez porównanie dwu możliwie dokładnie sprecyzowanych propozycji: pierwszej w postaci potrzeb programowych i użytkowych zamierzonej inwestycji wraz z jej kosztami oraz drugiej

⁴ O tym, że do zagospodarowania na cele użytkowe mogą być również przekazywane tego rodzaju budowle, np. dziewiętnastowieczne fortyfikacje, świadczy pośrednio § 5 ust. 2 zd. 2 uchwały, na podstawie którego informacji o zabytkach będących w zarządzie organów wojskowych udzielają te organy. Wynika z tego również,

że informacje o zabytkach, które organy wojskowe zamierzają przekazać do zagospodarowania, będą zamieszczane w wykazach prowadzonych przez terenowe organy administracji wojskowej w formie ogólnej, natomiast dokładniejszych informacji o tych obiektach będą udzielać zainteresowanym organy wojskowe.

w postaci konkretnego obiektu (może to być i kilka obiektów), co do którego wiadomo lub należy ustalić:

— czy można w nim zrealizować przewidywane potrzeby programowe i użytkowe bez uszczerbku dla zabytkowego charakteru obiektu;

— czy potrzeby te można zrealizować przez przebudowę lub adaptację obiektu bez naruszenia przy tym zasad ochrony zabytków;

— jaki jest koszt zadania, które należy podjąć w obiekcie zabytkowym w celu zrealizowania zamierzonych potrzeb programowych i użytkowych.

Zasadą powinno być dokładne precyzowanie potrzeb programowych i użytkowych oraz wtórne do tego „dopasowanie” właściwego obiektu zabytkowego, badanie możliwości jego wykorzystania (bezpośredniego albo po przebudowie lub adaptacji) oraz porównanie kosztów zadania w obiekcie zabytkowym z kosztami zamierzonej inwestycji.

W związku z tym pojawia się pytanie, w jaki sposób — przy porównywaniu tych kosztów — uwzględniać uzupełniający udział Ministerstwa Kultury i Sztuki; w szczególności, czy udział ten odejmować czy wliczać w koszt zadania. Przy wycenie kosztów zadania udział Ministerstwa Kultury i Sztuki należy potrącać, a dopiero pozostałe koszty porównywać z kosztami zamierzonej inwestycji. Interpretacja taka znajduje uzasadnienie w § 11 ust. 6 uchwały, na podstawie którego koszty pokrywane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki nie obciążają limitów inwestycyjnych inwestora, lecz zaliczane są do nakładów pozainwestycyjnych. Oznacza to, że w wypadkach partycypowania Ministerstwa Kultury i Sztuki w kosztach odbudowy lub remontu zabytku może być na przykład taka sytuacja, iż koszty zadania będą przewyższać koszty zamierzonej inwestycji o 5, 10 czy 23% (§ 11 ust. 2 uchwały), a nawet więcej (§ 11 ust. 3 uchwały), a mimo to inwestor nie będzie mógł, przy odmowie wykorzystania wskazanego zabytku, skutecznie powołać się na przepis § 3 ust. 3 pkt 2 uchwały, a to dlatego, że koszty inwestora — wobec udziału Ministerstwa Kultury i Sztuki — nie będą wyższe od kosztu zamierzonej inwestycji. Analogicznie należałoby traktować dofinansowania, o których mowa w § 11 ust. 5 uchwały. Odmienna interpretacja przepisu § 3 ust. 3 pkt 2 uchwały niweczyłaby jej cele oraz byłaby sprzeczna z art. 1 i 3 ustawy *O ochronie dóbr kultury i o muzeach*.

Oferowanie zabytków jednostkom gospodarki społecznej wymaga dokładnej znajomości wszystkich zabytków architektury: zarówno tych, które są użytkowane, jak i tych nie użytkowanych. Dlatego też uchwała w § 5 ust. 1 nakłada na terenowe organy administracji państwowej obowiązek sporządzania wykazów zabytków (nie użytkowanych lub użytkowanych nieprawidłowo), które mogą być wykorzystane na cele użytkowe. Wykazy powinny zawierać dane umożliwiające określenie przydatności zabytków na cele wskazane ogólnie w § 2 uchwały, w szczególności charakterystykę zabytku (czas powstania, materiał, z którego został wybudowany, kubaturę, powierzchnię użytkową, liczbę kondygnacji, liczbę pomieszczeń, stan zachowania, charakterystykę otoczenia), szacunkowy koszt i zakres odbudowy albo remontu oraz przewidywany charakter przyszłego użytkowania. Uchwała w § 5 ust. 2 zobowiązuje terenowe organy administracji państwowej do udzielania zainteresowanym jednostkom organizacyjnym i osobom fizycznym informacji o możliwości wykorzystania zabytków na cele użytkowe. Podstawą do udzielania tych informacji powinny być wykazy zabytków, ale możliwe są tu także inne formy działania, jak np. reklama obiektów czekających na użytkownika.

LOKALIZACJA INWESTYCJI W OBIEKTACH ZABYTKOWYCH

Zadania przewidziane do realizacji w zabytkach nieruchomości — stosownie do przepisu § 4 uchwały — nie wymagają ustalenia lokalizacji inwestycji w trybie przepisów o lokalizacji inwestycji oraz ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji, pod warunkiem, że nie naruszają ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Lokalizację inwestycji ustala się na podstawie przepisów uchwały nr 196 Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 1977 r. w sprawie lokalizacji inwestycji („Monitor Polski” z 1978 r., Nr 1, poz. 6).

W uchwale tej określone są inwestycje, które nie wymagają lokalizacji, jeżeli nie naruszają ustaleń zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Komentowany § 4 uchwały zawiera normę prawną analogiczną do § 3 uchwały nr 196 Rady Ministrów w sprawie lokalizacji inwestycji.

Decyzja o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji w obiekcie zabytkowym nie jest wymagana głównie z tego powodu, że realizacja zadania w zabytkowym obiekcie nie powoduje wprowadzenia, utrwalenia lub zwiększenia istniejących ograniczeń, uciążliwości, pogorszenia warunków ochrony środowiska, sanitarnych albo bezpieczeństwa ludzi lub mienia na terenach sąsiednich. Ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji dokonuje się na podstawie przepisów prawa budowlanego, w szczególności na podstawie § 8—11 rozporządzenia ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego. Nadmienić należy, że w razie wystąpienia o lokalizację inwestycji w obiekcie zabytkowym wojewodzie i naczelnicy gmin, podejmując decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji, ustalają równocześnie miejsce i warunki realizacji inwestycji zgodnie ze wskazanymi przepisami o nadzorze urbanistyczno-budowlanym.

Na marginesie § 4 uchwały powstaje problem, co czynić gdy przekazanie zabytku do zagospodarowania wiąże się z koniecznością zmiany jego funkcji użytkowej, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie terenu wraz z zabytkiem na cel odbiegający od zamierzonej, nowej funkcji użytkowej zabytku. Jeśli zmiana funkcji użytkowej jest niewielka, sądzić należy, iż w większości wypadków do realizacji nowej funkcji można będzie przystąpić po uzyskaniu pozytywnej opinii organu koordynującego, działającego na podstawie przepisów w sprawie terenowej koordynacji inwestycji oraz realizacji inwestycji towarzyszących i wspólnych, natomiast jeśli zmiana funkcji będzie istotna, wówczas niezbędne będzie dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Problematykę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego reguluje uchwała nr 148 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1976 r. w sprawie zasad i trybu sporządzania, uzgadniania i zatwierdzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („Monitor Polski” Nr 31, poz. 135).

PRZEKAZYWANIE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ PAŃSTWA

Podstawowym przepisem uchwały dotyczącym przekazywania zabytków nieruchomości stanowiących własność państwa jest § 6. Przepis ten stanowi, że terenowe organy administracji państwowej przekazują zabytki stanowiące własność państwa — w razie gdy wymagają one odbudo-

wy lub remontu na skutek tego, że są nie użytkowane, zagrożone zniszczeniem, uszkodzeniem lub dewastacją bądź są użytkowane nieprawidłowo — następującym jednostkom organizacyjnym:

- jednostkom państwowym,
- spółdzielczym,
- organizacjom społecznym,
- osobom prawnym, nie będącym jednostkami gospodarki uspołecznionej.

Lista potencjalnych użytkowników jest więc pokazna: otwierają ją państwowe jednostki organizacyjne, a zamykają związki wyznaniowe, takie jak kościół katolicki, lub inne związki wyznaniowe prawnie uznane w PRL. Przekazywanie zabytków wyżej wymienionym jednostkom organizacyjnym może następować w takich formach, jak:

- oddanie w użytkowanie (może to być także zmiana użytkownika, jeśli dotychczasowy użytkownik nie wywiązywał się należycie ze swoich obowiązków),
- sprzedaż,
- oddanie w użytkowanie wieczyste,
- oddanie w dzierżawę,
- oddanie w najem.

Wszystkich zainteresowanych sprawami przekazywania zabytków będących własnością państwa należy poinformować, że powyższych form prawnych nie można stosować dowolnie; przekazywanie tych zabytków następuje na warunkach przewidzianych w odpowiednich przepisach, sama uchwała nr 179 Rady Ministrów nie wystarcza, ponieważ przyjęta w polskim prawie reglamentacja obrotu państwowym majątkiem nieruchomości dotyczy wszelkich form tego obrotu.

Sprzedaż nieruchomości państwowych podlega ogólnym zasadom normującym przenoszenie własności nieruchomości (zawartym w kodeksie cywilnym), przy czym jest ona dopuszczalna tylko w wypadkach przewidzianych w ustawach. Podstawowymi aktami normatywnymi przewidującymi możliwość zbywania nieruchomości stanowiących własność państwa są: ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t. jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, zm.: 1972 r. Nr 27, poz. 193, 1974 r. Nr 14, poz. 84) i wydane na jej podstawie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (t. jedn. Dz. U. z 1975 r. Nr 2, poz. 9 oraz Nr 45, poz. 235) oraz ustawa z dnia 12 marca 1958 r., o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz o uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71 z późn. zm.) i zarządzenie ministra Rolnictwa z dnia 22 stycznia 1974 r. w sprawie ceny, warunków i trybu sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych („Monitor Polski” Nr 7, poz. 54).

Instytucja użytkowania wieczystego jest zbliżona do własności. Użytkowanie wieczyste *ex definitione* mało różni się od prawa własności. Do nabycia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o nabyciu nieruchomości; okres trwania tego prawa jest długi, liczy 99 lat z możliwością przedłużenia o dalsze 40 lat. Na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz kodeksu cywilnego, przedmiotem użytkowania wieczystego

mogą być tereny państwowe położone w granicach administracyjnych miast oraz tereny państwowe położone poza tymi granicami, które zostały włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki. Wraz z ustanowieniem użytkowania wieczystego następuje — stosownie do art. 12 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach — sprzedaż określonych w tym przepisie budynków: domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych i domów wielomieszkańczych, czyli także budynków będących zabytkami.

Wskazywanie wszystkich norm prawnych, które mogą mieć zastosowanie przy przekazywaniu zabytków w celu zagospodarowania, wykracza poza ramy tego artykułu. Należy więc ograniczyć się do uwagi o charakterze ogólnym: w każdym wypadku zamierzonego przekazania zabytku na cele użytkowe należy sprawdzić, jaki jest status prawny nieruchomości (jej charakter, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, położenie: miasto—wieś itp.) oraz status prawny jednostki organizacyjnej (osoby), która zamierza przejąć obiekt; dopiero po tym można ustalić, czy możliwe jest przekazanie zabytku w określonej formie oraz na jakich warunkach można zabytek przejąć⁵.

Jeżeli jednostki organizacyjne wymienione w § 6 ust. 1 uchwały nie zamierzają przejąć zabytków, które są użytkowane nieprawidłowo, lub wymagają odbudowy albo remontu bądź nie są użytkowane w ogóle, wówczas terenowe organy administracji państwowej — stosownie do § 6 ust. 2 uchwały — mogą przekazać je na cele użytkowe osobom fizycznym. Wynika z tego, że jeśli wśród jednostek organizacyjnych wyżej wymienionych nie ma reflektantów na zabytki kwalifikujące się do zagospodarowania, wówczas terenowe organy administracji państwowej są obowiązane przekazać je osobom fizycznym. Będą to najczęściej obiekty o niewielkiej kubaturze, które z użytkiem przez wiele lat mogą służyć osobom fizycznym.

PRZEJMOWANIE ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Zabytki nieruchome mogą być także sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste lub najem cudzoziemcom dewizowym. Lakoniczny § 6 ust. 3 uchwały odsyła w tym przedmiocie do odrębnych przepisów; są to następujące akty prawne: ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. jedn. Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202), uchwała nr 42 Rady Ministrów z dnia 15 lutego 1975 r. w sprawie oddawania w użytkowanie wieczyste lub sprzedaży terenów państwowych na rzecz cudzoziemców dewizowych („Monitor Polski” Nr 5, poz. 24) oraz rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 25 października 1977 r. w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez cudzoziemców dewizowych (Dz. U. Nr 34, poz. 150).

W związku z przepisem § 6 ust. 3 uchwały oraz innymi przepisami dotyczącymi sprzedaży zabytków należy przypomnieć, że — stosownie do art. 35 ustawy *O ochronie dóbr kultury i o muzeach* — każde przeniesienie własności zabytku stanowiącego własność państwa wymaga przedniej zgody ministra Kultury i Sztuki. Jeśli idzie o cudzo-

⁵ Zbywanie zabytków wchodzących w skład nieruchomości rolnych jest możliwe wyłącznie na rzecz osób, które mają kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Ograniczenia obrotu nieru-

chomościami rolnymi w wielu wypadkach uniemożliwiają prawidłowe zagospodarowanie obiektów zabytkowych wchodzących w skład Państwowego Funduszu Ziemi.

ziemców należy sądzić, iż zgoda ta będzie udzielana organizacjom polonijnym oraz osobom narodowości polskiej lub pochodzenia polskiego.

Gwoli ścisłości i wykluczenia ewentualnych nieporozumień wyjaśnić należy, że przepisy komentowanej uchwały dotyczą obywateli polskich; odesłanie do przepisów odrębnych w § 6 ust. 3 uchwały oznacza, iż szczególne przywileje użytkowników czy możliwość pomocy Ministerstwa Kultury i Sztuki nie dotyczą cudzoziemców dewizowych.

SZCZEGÓLNE OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z PRZEJMOWANIEM ZABYTKÓW DO ZAGOSPODAROWANIA

Przekazanie zabytków jednostkom organizacyjnym lub osobom fizycznym nakłada na nie obowiązki, które zostały określone przede wszystkim w ustawie *O ochronie dóbr kultury i o muzeach*. Uchwała, będąc rozwinięciem przepisów rozdziału VI tej ustawy, precyzuje obowiązki i uprawnienia użytkowników zabytków.

Na podstawie § 7 uchwały jednostka organizacyjna lub osoba fizyczna, która przejęła zabytek, jest obowiązana doprowadzić obiekt do stanu użytkowego w terminie czterech lat od dnia jego przejęcia. Termin ten biegnie dla właściciela zabytku od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności, a dla użytkownika wieczystego — od dnia zawarcia umowy o oddanie terenu wraz z zabytkiem w użytkowanie wieczyste i jest wiążący również dla następców prawnych właściciela lub użytkownika wieczystego, np. spadkobierców czy kolejnych właścicieli lub użytkowników wieczystych. Czteroletni termin, w ciągu którego zabytek powinien być doprowadzony do stanu użytkowego, może być w pewnych wypadkach nie dotrzymany. Jeżeli nastąpi to z przyczyn obiektywnych, określonych w § 7 ust. 2 uchwały — opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu robót budowlanych i konserwatorskich będzie następstwem okoliczności, za które jednostka organizacyjna lub osoba fizyczna przejmująca obiekt do zagospodarowania nie ponosi odpowiedzialności albo zakończenie robót w obiekcie będzie niemożliwe w tym terminie z uwagi na jego wielkość, bogaty wystrój architektoniczny lub stopień zniszczenia — wówczas termin czteroletni może być, na wniosek zainteresowanej jednostki lub osoby, przedłużony. Prolongaty w wyżej określonych wypadkach będą mogły udzielać terenowe organy administracji państwowej, przekazujące zabytki na cele użytkowe. Jeżeli jednostka organizacyjna lub osoba fizyczna nie doprowadzi obiektu w ciągu 4 lat do stanu użytkowego, a termin ten nie zostanie przedłużony, wtedy konieczne stanie się przekazanie obiektu innemu użytkownikowi. Oznaczać to będzie rozwiązanie umowy z użytkownikiem wieczystym lub wykup nieruchomości za odszkodowaniem albo rozwiązanie umowy dzierżawy lub najmu. W razie konieczności rozwiązania umowy z właścicielem lub z użytkownikiem wieczystym będzie mieć zastosowanie tryb przewidziany w art. 13 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192, zm.: 1973 r. Nr 48, poz. 282).

Przepis § 7 ust. 3 uchwały nieco precyzyjniej niż art. 38 ust. 3 *O ochronie dóbr kultury i o muzeach* określa obowiązki przejmujących obiekt na cele użytkowe. Stanowi on, że w umowach o oddanie zabytku stanowiącego własność państwa w najem, dzierżawę albo użytkowanie wieczyste ten, kto przejmuje zabytek, składa zobowiązanie:

— niezwłocznego zabezpieczenia obiektu przed dalszym niszczeniem (wiedząc, jak brak zabezpieczenia obiektu wpływa destrukcyjnie na jego stan oraz, jak długo trwają niekiedy prace przygotowawcze do podjęcia robót budowlanych i konserwatorskich, zobowiązanie to należy uważać za bardzo istotne oraz dążyć do jego bezwzględno respektowania);

— należytego utrzymania, konserwacji zabytku i opieki nad nim, zgodnie z przepisami prawa budowlanego — co określają zwłaszcza przepisy art. 43—49 ustawy z dnia 24 października 1974 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. Nr 38, poz. 229) i § 34—38 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego — oraz zgodnie z zasadami ochrony zabytków (najważniejsze z nich zawarte są w ustawie *O ochronie dóbr kultury i o muzeach*).

W związku z § 8 uchwały niezbędne jest wyjaśnienie, że oddawanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste — stosownie do przepisów tytułu II księgi drugiej kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach — odbywa się w dwóch etapach: pierwszy — to wydanie decyzji administracyjnej, określającej osobę użytkownika oraz przedmiot i warunki użytkowania, drugi — zawarcie umowy użytkowania wieczystego. Przepis § 8 uchwały określa dodatkowe warunki, które powinny być zamieszczone w decyzji administracyjnej poprzedzającej umowę użytkowania wieczystego, jeżeli przedmiotem użytkowania wieczystego ma być obiekt zabytkowy; są to następujące warunki:

- 1) określenie zakresu niezbędnych robót, które zabezpieczą zabytek przed dalszym niszczeniem;
- 2) stan docelowy, do którego zabytek ma być doprowadzony w oznaczonym terminie (nie dłuższym niż cztery lata, licząc od dnia zawarcia umowy użytkowania wieczystego);
- 3) etapy robót budowlanych i konserwatorskich, których efektem będzie doprowadzenie zabytku do stanu docelowego;
- 4) podstawowe zasady utrzymania, konserwacji i opieki nad zabytkiem oraz jego otoczeniem;
- 5) obowiązek i zakres uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Powyższe warunki wynikają z faktu znajdowania się na terenie przejmowanym w użytkowanie wieczyste obiektu zabytkowego, który podlega szczególnej ochronie. Fragment decyzji, który można określić jako wiążące wytyczne konserwatorskie, składać się będzie z dwóch części: pierwszej (pkt 1—3), o charakterze wymagającym indywidualnej oceny w zależności od rodzaju i stanu przekazywanego obiektu, oraz drugiej (pkt 4 i 5), o charakterze względnie uniwersalnym, a więc powtarzającej się w kolejnych decyzjach dotyczących ustanowienia użytkowania wieczystego.

Niedopełnienie warunków określonych w decyzji lub umowie, w szczególności niedoprowadzenia zabytku do stanu docelowego, może spowodować rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

PRAWO PIERWOKUPU I PRAWO ODKUPU ZABYTKU NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

Uchwała w § 9 zaleca terenowym organom administracji państwowej, aby w umowach o przeniesienie własności zabytku stanowiącego własność państwa zastrzegały pra-

wo pierwokupu i prawo odkupu na rzecz skarbu państwa. Prawa te, stosownie do tego przepisu, powinny być zastrzeżone zwłaszcza w odniesieniu do zabytków o dużych wartościach naukowych, historycznych lub artystycznych. Ocen w tym zakresie będą w indywidualnych wypadkach dokonywać wojewódzcy konserwatorzy zabytków. Ustanawianie prawa pierwokupu i prawa odkupu nieruchomości następuje w drodze umowy, w formie aktu notarialnego, stosownie do art. 158 kodeksu cywilnego. Zastrzeżenie prawa pierwokupu zapewnia państwu pierwszeństwo kupna obiektu na wypadek, gdyby nabywca obiektu w celu jego zagospodarowania sprzedał go osobie trzeciej. Oznacza to, że obiekt zabytkowy, którego dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedany osobie trzeciej tylko pod warunkiem, iż uprawniony do pierwokupu skarbu państwa swego prawa nie wykona. Instytucję prawa pierwokupu regulują art. 596—602 kodeksu cywilnego. Umowa w sprawie zastrzeżenia prawa odkupu dochodzi do skutku w związku z umową sprzedaży zabytku. Stosownie do art. 593 § 1 kodeksu cywilnego prawo odkupu może być zastrzeżone na okres nie przekraczający 5 lat. Przez umowę tę nabywca zabytku zobowiązuje się przenieść w umówionym terminie (nie dłuższym niż 5 lat) na skarbu państwa, na jego żądanie, własność nabywanego zabytku za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów poniesionych w celu odbudowy i utrzymania obiektu zabytkowego; jednakże zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się kupującemu tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości zabytku. Realizacja prawa odkupu następuje przez zawarcie umowy sprzedaży, przenoszącej własność zabytku z powrotem na skarbu państwa. Instytucję prawa odkupu regulują art. 593—595 kodeksu cywilnego. Na marginesie przepisu § 9 uchwały należy nadmienić, że instytucje prawa pierwokupu i prawa odkupu bardzo rzadko są realizowane w praktyce, co nie oznacza, że można z nich rezygnować, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów bardziej wartościowych.

ODSTĘPSTWA OD NORMATYWÓW, KOSZTORYSOWANIE ROBÓT BUDOWLANO-KONSERWATORSKICH

Na podstawie § 10 ust. 1 uchwały, przy wykorzystaniu zabytku na cele użytkowe dopuszczalne jest uzasadnione przekroczenie normatywów powierzchniowych i kubaturowych⁶. Normatywy te są określone przede wszystkim — ale nie tylko — przez przepisy techniczno-budowlane. Dopuszczenie możliwości przekraczania lub odstępstw od normatywów przy adaptowaniu zabytków na cele użytkowe wynika stąd, że normatywy dotyczą projektowania nowych obiektów, a znaczna część obiektów zabytkowych — gdyby istniała konieczność przestrzegania obowiązujących norm — nie mogłaby być przeznaczona na cele użytkowe albo też, wbrew podstawowym zasadom ochrony zabytków, musiałaby być przebudowywana, co byłoby absurdem.

W kosztorysach robót, które będą wykonywane w obiekcie o szczególnie bogatym wystroju architektonicznym,

jest dopuszczalne — na podstawie § 10 ust. 2 uchwały — odpowiednio uzasadnione przekroczenie stawek kosztorysowych w pozycjach dotyczących wystroju. Przepis ten dotyczy zarówno zewnętrznego wystroju architektonicznego, jak i elementów wystroju wewnętrznego.

UDZIAŁ MINISTERSTWA KULTURY I SZTUKI W REMONTACH ALBO ODBUDOWIE ZABYTKÓW

W § 11 uchwały została uregulowana problematyka partykypacji Ministerstwa Kultury i Sztuki w odbudowie zabytków albo ich remontach, podejmowanych poza resortem kultury i sztuki. Ust. 1 tego paragrafu stanowi, że Ministerstwo Kultury i Sztuki może pokryć częściowo (ze środków budżetu centralnego) koszty odbudowy albo remontu zabytku. W wypadku uczestnictwa Ministerstwa Kultury i Sztuki w odbudowie albo remoncie jednostki organizacyjnej lub osoby fizycznej pokrywają koszty związane z przystosowaniem zabytku do stanu użytkowego, natomiast Ministerstwo ponosi koszty związane z utrzymaniem zabytkowego charakteru obiektu⁷; są to przede wszystkim następujące koszty:

1) finansowanie opracowania dokumentacji projektowej dla robót konserwatorskich; 2) ponoszenie części wydatków związanych z zabytkowym charakterem obiektu, w szczególności pokrywanie:

a) części wydatków spowodowanych użyciem materiałów i urządzeń specjalnych lub zastosowaniem technologii budowlanych związanych z zabytkowym charakterem obiektu — w zakresie różnicy cen pomiędzy tymi materiałami, urządzeniami i technologiami a materiałami, urządzeniami i technologiami powszechnie stosowanymi w budownictwie;

b) różnicy wydatków wynikających z zatrudnienia specjalistów do wykonania prac mających na celu przywrócenie obiektowi utraconych walorów zabytkowych;

c) różnicy wydatków wynikających z wyższych stawek płac pracowników zatrudnionych przy robotach konserwatorskich, np. mistrzów rzemiosł artystycznych;

d) wzrostu wydatków spowodowanego wyższą pracochłonnością robót przy obiektach zabytkowych.

Udział Ministerstwa Kultury i Sztuki w odbudowie albo remoncie zabytku jest ustalany indywidualnie dla każdego obiektu — na wniosek jednostki organizacyjnej lub osoby fizycznej składany do wojewódzkiego konserwatora zabytków — i w zasadzie nie może przekraczać 23% ogólnych nakładów. Tryb ubiegania się o pomoc Ministerstwa Kultury i Sztuki będzie identyczny jak podczas obowiązywania uchylonej uchwały nr 418 Rady Ministrów. Przez „ogólne nakłady” należy rozumieć nie całość nakładów inwestycyjnych — w skład których wchodzi nakłady związane z odbudową lub remontem oraz z przewidzianym programem użytkowym zabytku — lecz tylko tę ich część, która bezpośrednio wiąże się z odbudową albo remontem obiektu. Tak rozumiane nakłady są podstawą do obliczania 23%, stanowiących górną granicę udziału Ministerstwa Kultury i Sztuki. Jednakowoż w wyjątkowych wypadkach (uchwała nie precyzuje w jakich, pozostawiając to do uznania uprawnionego organu) Minister Kultury i Sztuki

⁶ Normatywów powierzchni, o których mowa w § 10 ust. 1 uchwały, nie należy utożsamiać z powierzchnią domów jednorodzinnych oraz innych domów, określoną w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152).

⁷ Stosownie do § 2 ust. 2 uchwały nr 418 Rady Ministrów z dnia

8 grudnia 1960 r. Ministerstwo Kultury i Sztuki mogło ponosić część wydatków „związanych z zabytkowym wystrojem architektonicznym obiektu”; uchwała nr 179 rozszerza możliwość pomocy, stanowi bowiem, iż w ramach pomocy Ministerstwo Kultury i Sztuki może ponosić część wydatków „związanych z zabytkowym charakterem obiektu”.

może ustalić wyższy niż 23% udział Ministerstwa w wydatkach na odbudowę albo remont określonego zabytku. Uchwała w § 11 ust. 5 ustala, jakich dofinansowań nie wlicza się do udziału Ministerstwa Kultury i Sztuki, są to mianowicie dofinansowania prac dokumentacyjnych i robót konserwatorskich ze środków terenowych organów administracji państwowej i jednostek gospodarki społecznej.

Stosownie do § 11 ust. 6 uchwały koszty pokrywane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki nie obciążają limitów inwestycyjnych inwestora, lecz są zaliczane do nakładów pozainwestycyjnych, przewidzianych w planie i budżecie na cele konserwacji i zabezpieczenia zabytków. W związku z tym przepisem nasuwa się uwaga dotycząca kryterium kwalifikacji zadań podejmowanych w zabytkach bądź do inwestycji, bądź do remontów, czyli kryterium rozgraniczenia remontów kapitalnych od inwestycji. W odniesieniu do zadań podejmowanych w obiektach zabytkowych kryterium takiego nie ma. W praktyce przyjmuje się, że rewaloryzacja wszystkich obiektów architektury zabytkowej może być finansowana ze środków na kapitalne remonty, bez względu na zakres i koszt zadania⁸.

UPRAWNIENIA UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Dotychczas obowiązujące przepisy nie określały szczególnych uprawnień użytkowników zabytków nieruchomych. Uchwała jest pierwszym aktem prawnym, który w szerszym niż dotychczas zakresie wprowadza te uprawnienia⁹.

Priorytety i uprawnienia dla użytkowników, nawet te niewielkie, wpływają w istotny sposób na doskonalenie faktycznej ochrony zabytków, pomagają bowiem użytkownikom pełnić funkcje dobrych gospodarzy obiektów. Zważywszy, że wykaz obowiązków użytkownika zabytku nieruchomego jest obszerny, nadane uprawnienia powinny w pewnym stopniu złagodzić ciężar tych obowiązków. Pierwszym uprawnieniem, które należy tylko przypomnieć z uwagi na jego wcześniejsze omówienie, jest możliwość korzystania z udziału Ministerstwa Kultury i Sztuki w odbudowie lub remoncie zabytku, co jest równoznaczne z dotacją bezzwrotną na rzecz użytkownika, bez względu na to, czy jest on jednostką organizacyjną, o której mowa w § 6 ust. 1 uchwały, czy też osobą fizyczną. Uprawnienie to w odniesieniu do osób fizycznych stanowi *novum*, które powinno m.in. umożliwiać wykonywanie robót konserwatorskich z pominięciem trybu określonego w art. 31 ustawy *O ochronie dóbr kultury i o muzeach*.

Przepis § 12 uchwały przewiduje podatkowe ulgi inwestycyjne dla podatników (osób fizycznych, spółek nie mających osobowości prawnej oraz osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej), którzy przeprowadzą remont zabytku w celu dostosowania do wykonywania w nim działalności zarobkowej w zakresie rzemiosła, gastronomii oraz prowadzenia pensjonatów.

⁸ Wyjątkiem w tym przedmiocie jest odbudowa Zamku Królewskiego w Warszawie, która jest zaliczana do inwestycji.

⁹ Uchwała nr 179 Rady Ministrów jest punktem wyjścia do dalszych prac legislacyjnych zmierzających nie tylko do rozszerzenia uprawnień użytkowników zabytków, lecz również do innych zmian systemu prawnego, w wyniku których możliwości przekazywania zabytków na cele użytkowe będą większe niż dotychczas.

¹⁰ Ulgi inwestycyjne ustala się w wysokości 30% kwot wydatkowa-

Przepisy podatkowe, do których odsyła § 12 uchwały, to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 1975 r. w sprawie ulg podatkowych z tytułu inwestycji (Dz. U. Nr 46, poz. 244)¹⁰.

Istotnym uprawnieniem jest możliwość pomocy kredytowej państwa dla właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych przewidziana w § 13 uchwały. Przepis ten brzmi następująco: „Osoby fizyczne będące właścicielami lub użytkownikami wieczystymi zabytków korzystają na zasadach pierwszeństwa z pomocy kredytowej Państwa na odbudowę albo remont obiektu zabytkowego, w trybie określonym przepisami w sprawie pomocy kredytowej Państwa dla budownictwa mieszkaniowego osób fizycznych”. Oznacza to, że właściciele i użytkownicy wieczysti są uprawnieni do uzyskania pomocy kredytowej przed wszystkimi innymi osobami. Pomoc kredytowa państwa jest udzielana „w trybie”, czyli — co jest bardzo istotne — nie na zasadach, lecz jedynie według procedury określonej w uchwale nr 282 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie pomocy kredytowej państwa dla budownictwa mieszkaniowego osób fizycznych („Monitor Polski” Nr 60, poz. 399, zm.: 1976 r. Nr 1, poz. 1). Gdyby pomoc kredytowa państwa była udzielana zarówno w trybie, jak i na zasadach określonych we wskazanej uchwale nr 282, wówczas tylko niewielu użytkowników zabytków mogłoby ją otrzymać, bowiem w myśl tej uchwały przyznawana była wyłącznie na budowę i kapitalny remont domów jednorodzinnych lub lokali w małych domach mieszkalnych.

Uchwała w § 14 przewiduje uprawnienie do opłacania według najniższych stawek należności z tytułu przejęcia w użytkowanie wieczyste terenu wraz z zabytkiem. Opłaty ustalają terenowe organy administracji państwowej na podstawie przepisów uchwały nr 105 Rady Ministrów z dnia 22 marca 1962 r. w sprawie wytycznych dla ustalania opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach (t. jedn. „Monitor Polski” z 1969 r. Nr 3, poz. 33 zm.: 1970 r. Nr 20, poz. 166).

Użytkownicy obiektów zabytkowych są obowiązani utrzymywać je w należyłym stanie, a w wypadku przejęcia do zagospodarowania doprowadzić do stanu użytkowego. W celu umożliwienia wywiązywania się z tych obowiązków, stosownie do § 15 uchwały, osoby fizyczne, które są właścicielami, użytkownikami wieczystymi, najemcami lub dzierżawcami zabytków, korzystają — na zasadach pierwszeństwa — z możliwości nabycia materiałów budowlanych i innych towarów podlegających rozdzielnictwu, niezbędnych do odbudowy lub konserwacji zabytku. Aktem prawnym, który reguluje m.in. zagadnienia zaopatrzenia budownictwa indywidualnego, jest uchwała nr 71 Rady Ministrów z dnia 2 czerwca 1978 r. w sprawie rozwoju, organizacji i zaopatrzenia budownictwa indywidualnego („Monitor Polski” Nr 23, poz. 78)¹¹.

Projektowanie i wykonywanie prac budowlanych w obiektach zabytkowych wymaga dotarcia do wielu, niekiedy trudno dostępnych, informacji specjalistycznych, dotyczących obiektu oraz terenu, na którym jest położony.

nych na remont budynków lub lokali w celu dostosowania ich do wykonywania rzemiosła, gastronomii i prowadzenia pensjonatów.

¹¹ Jednostki gospodarki społecznej mają analogiczne uprawnienie — przy nabywaniu towarów przeznaczonych na cele odbudowy i konserwacji — na podstawie § 10 uchwały nr 192 Rady Ministrów z dnia 3 sierpnia 1973 r. w sprawie umów sprzedaży oraz umów dostawy między jednostkami gospodarki społecznej („Monitor Polski” Nr 36, poz. 218 z późn. zm.).

Informacje te są najczęściej w posiadaniu organów administracji i podległych im jednostek organizacyjnych, Ośrodka Dokumentacji Zabytków w Warszawie, terenowych ośrodków (biur) badań i dokumentacji zabytków, muzeów, archiwów oraz bibliotek. Uchwała w § 16 pkt. 1 nakłada na wymienione jednostki obowiązek udzielania (właścicielom i użytkownikom zabytków oraz jednostkom projektowania i wykonawcom robót budowlanych i konserwatorskich) szczególnej pomocy w uzyskaniu materiałów potrzebnych do przygotowania dokumentacji projektowej oraz przeprowadzenia określonych prac w zabytkach, natomiast w pkt. 2 nakazuje udostępniać materiały oraz udzielać informacji, które są niezbędne do sporządzenia wniosku o ustanowienie strefy ochronnej dla zabytku oraz określenia zasad gospodarowania i użytkowania strefy, jak również sporządzenia planu realizacyjnego strefy.

Problematykę stref ochronnych regulują przepisy rozporządzenia ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. Nr 8, poz. 48, zm.: 1976 r., Nr 1, poz. 9).

Strefy ochronne poszczególnych zabytków, zespołów obiektów zabytkowych lub zabytkowych układów urbanistycznych mogą być ważnym instrumentem ochrony obiektów zabytkowych oraz stanowić dla wojewódzkich konserwatorów zabytków cenną pomoc przy wykonywaniu ich zadań, określonych w szczególności w art. 20 ustawy *O ochronie dóbr kultury i o muzeach*. Ponieważ strefy ochronne mogą być ustanawiane (na podstawie art. 23 prawa budowlanego) z urzędu przez właściwe terenowe organy administracji państwowej lub na wniosek zainteresowanych, wojewódzcy konserwatorzy zabytków powinni czuwać, aby wszelkiego typu działania na terenach stref ochronnych nie naruszały zasad ochrony zabytków.

Głównym celem uchwały jest stworzenie warunków do

prawidłowego zagospodarowania zabytków, a w szczególności:

— wykorzystanie na różne cele użytkowe budynków zabytkowych;

— rozwiązanie problemu drobnych nieruchomości zabytkowych, opuszczonych bądź zaniedbanych na skutek nieprawidłowego użytkowania;

— przyznanie uprawnień oraz preferencji użytkownikom zabytków.

Zrealizowanie wymienionych celów będzie równoznaczne z osiągnięciem korzyści w postaci:

— uzyskania lokali mieszkalnych, usługowych, ośrodków wczasowych;

— powiększenia bazy turystycznej;

— oszczędności materiałów budowlanych (remonty są mniej materiałochłonne od inwestycji);

— podniesienia estetyki miejscowości przez doprowadzenie do prawidłowego stanu zaniedbanych zabytków oraz ich otoczenia;

— intensyfikacji ochrony zabytków przez ich użytkowników;

— zaangażowania do ochrony zabytków wykonawstwa własnego użytkowników oraz zwolnienia od tego części potencjału wykonawstwa budowlano-konserwatorskiego; umożliwi to organizację szerokiego frontu kompleksowych przedsięwzięć konserwatorskich w zabytkowych ośrodkach miejskich.

Osiągnięcie zarysowanych wyżej celów i korzyści zależęć będzie w dużym stopniu od działań podejmowanych przez terenowe organy administracji państwowej, od wysiłków wojewódzkich konserwatorów zabytków oraz od gospodarskiej troski użytkowników zabytków. Uchwała nr 179 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe jest tylko narzędziem służącym do osiągnięcia określonych efektów społeczno-gospodarczych w dziedzinie ochrony zabytków.¹²

mgr Tadeusz Jaworski
Ministerstwo Kultury i Sztuki
Warszawa

¹² Artykuł został opracowany według stanu prawnego obowiązującego w dniu 31.XII.1978 r.

THE RESOLUTION OF THE COUNCIL OF MINISTERS ON THE USE OF HISTORIC REALTIES

The article deals with 179 Resolution of the Council of Ministers of December 8th, 1978 on the public use of historic realties. At the outset of the article, the author lists reasons of issuing this legal document whose aims are:

1. to create conditions for a proper development of historic estates, in the first place it refers to the buildings owned by the State which are not used or are used in a wrong way,
2. to accord special rights and priorities to the users of such buildings, and
3. to determine to whom, when and in what legal form the state-owned historic realties can be handed over for the purpose of their development.

When discussing the subject-matter of the Resolution, the author specifies historic monuments covered by the document. Further on, he comments upon paragraph 2 of the Resolution, on the basis of which socialized organizations planning some building projects must decide whether it is possible for them to realize their investment requirements through a proper development of historic realties unused or used in a wrong way. In this connection, the author describes a procedure of offering historic buildings for management and discusses situations in which socialized organizations may

refuse them. Paragraph 4 is the next one under discussion; according to it tasks envisaged for the execution in historic monuments do not require a usual localization of investment. The transfer of historic buildings for public use may have the form of sale, hereditary use, tenure or leasing. It may be done on behalf of state-owned organizations, cooperatives, socialized bodies, corporate bodies like catholic church and also of physical persons and foreigners. The author discusses also paragraph 6 of the Resolution and points out various regulations of the Polish Law with regard to handing-over monuments and especially those referring to their taking-over by foreigners. The over-taking of monuments by the State is associated with a number of obligations specified in the law on the protection of cultural property and museums. Here the law provides for certain additional obligations. The basic obligation is to bring the building back to a utilizable condition within 4 years from a take-over. Presented also are problems involved in handing monuments for hereditary use and options of pre-emption and repurchase, on the basis of which the State can again become the owner of valuable historic monuments. Another problem discussed therein is the share of the Ministry of Culture and Arts in costs of reconstruction or repair of the building. The participation of the Ministry of Culture

and Arts in the reconstruction or repair of the historic building (covered with funds of a central budget) is agreed in each individual case upon the proposal of an organization or a physical person through a regional monuments' conservator and cannot exceed 23 per cent of the total outlays. In exceptional cases the Minister of Culture and Arts can decide a higher share of the Ministry in expenditures on reconstruction or repair of a particular monument. The author specifies also what expenses can be borne by the Ministry of Culture and Arts and what form this assistance can assume from a legal point of view. The next issue discussed in the article is the problem of special rights accorded to users, introduced by the present Resolution. They are:

- right to a financial aid from the Ministry of Culture and Arts in form of not repayable donation,
- reduced taxes on investments (i.e. repair works in historic monuments),
- priority rights to credits from the State on reconstruction or repair works,

— very low rent paid for the site (and the building) taken for hereditary use,

— priority to obtain building materials necessary for the reconstruction or repair of monuments.

Paragraph 16 of the Resolution, the last one to be discussed, obligates state administrative bodies and their subordinate organizations, monuments documentation centres, museums, archives and libraries to assist owners, users, design offices, building contractors and conservators with obtaining materials necessary to prepare design documentation, carry out works in monuments and also to make available all materials and information indispensable for establishing protective zones. When discussing individual legal norms the author gives their ratio legis, explains terms used and points at legal regulations associated with the present Resolution, having particular importance in putting it into practice. The final part of the article is devoted to describing the effects to be achieved in practice thanks to this Resolution of the Council of Ministers.

JERZY STANKIEWICZ

SOPOT — PROBLEMY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRODOWISKA KULTUROWEGO W MIEŚCIE O WALORACH REKREACYJNYCH

Przyczyną „sprawy Sopotu” jest jego położenie. Miasto rozbudowało się na dwóch wąskich, ciągnących się pasmowo tarasach, przedzielonych „sopocką skarpą” — reliktem dawnej linii brzegowej zatoki. Taras górny, rozszerzający się w obrębie Sopotu ku południowi, jest utworem płaskim, dogodnym dla osadnictwa. Wąski taras dolny, ciągnący się na wschód od sopockiej skarpy, zajmuje północno-zachodni cypel delty Wisły¹. Szczególnie jednak znaczące dla miasta jest jego usytuowanie w pobliżu Gdańska, obecnie — w centrum gdańskiej aglomeracji.

Nie tylko niedawny jubileusz 75-lecia nadania Sopotowi praw miejskich, co przede wszystkim fakt, że zapewne wkrótce będą ważyły się losy przyszłych kształtów i funkcji tego wciąż jeszcze pięknego miasta, skłania do rekapitulacji spraw związanych z formowaniem przestrzennego środowiska kulturowego Sopotu oraz z jego zagrożeniami, a także do omówienia postulatów jego ochrony. Może to posłużyć również w innych miastach, w których nadmierna eksploatacja walorów środowiska naturalnego i przestrzennego środowiska kulturowego doprowadziła

do ich poważnego zagrożenia i dewastacji jak np. w Krynicy² lub w Zakopanem, gdzie osiągnęła apogeum graniczące z absurdem³.

PRZESTRZENNE WALORY KULTUROWE SOPOTU

Oprócz grodziska, istniejącego między VIII a X w.⁴, cennym zabytkiem jest plan miasta. Występują w nim elementy pochodzącego może jeszcze z XIII w., rozległego, prostokątnego, wiejskiego placu, a także odcinki dowodnie potwierdzonych w XV w. dwóch dróg prowadzących z Gdańska: zachodniej — przez Wrzeszcz i Oliwę oraz wschodniej — przez Zaspę i Przymorze⁵. Zapewne również w okresie średniowiecza ukształtowało się założenie obronne, którego tradycje przejął później Dwór XI, tzw. Francuski⁶. Tradycje Sopotu jako podgdańskiej osady patrycjuszowskiej w XVII w. i pomorsko-magnackiej w XVIII w. są utrwalone w murach barokowego Dworu II (tzw. Hiszpańskiego)⁷, dworów klasycystycznych⁸, a także częściowo zachowanego budynku starej karczmy⁹. Tra-

¹ W. Gruszkowski, *Stan istniejącej aglomeracji gdańskiej na tle dotychczasowego rozwoju*, [w:] *Rozwój wielkich aglomeracji miejskich w Polsce — II Aglomeracja gdańska*, Warszawa 1975, s. 15—19; J. Stankiewicz, *Rozwój przestrzenny Sopotu do końca XIX wieku*, „Rocznik Sopotki 1976”, Sopot 1976, s. 33—34.

² Por.: *Materiały i Sprawozdania Konserwatorskie Województwa Krakowskiego*. Zeszyt poświęcony zagadnieniom ochrony zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego Krynicy-Zdroju. Kraków 1974 (druk 1975).

³ Wydaje się celowe zorganizowanie ogólnopolskiej konferencji naukowej, może przy współudziale Krajowej Demokracji Ludowej na temat specyficznej problematyki przestrzenno-konserwatorskiej miejscowości o charakterze rekreacyjno-uzdrowiskowym. Materiały i wnioski z takiej konferencji mogłyby mieć duże znaczenie teoretyczne i praktyczne.

⁴ A. Łuka, *Wczesnośredniowieczny gród w Sopocie*, „Rocznik Sopotki 1976”, Sopot 1976, s. 26—27.

⁵ J. Stankiewicz, *Rozwój przestrzenny Sopotu...*, op. cit., s. 34—36; Tenże, *Problemy historyczne „osi dolnego tarasu”*, „Głos Wybrzeża”, nr 57 (8971) z 12 i 13 marca 1977 r. Znaczenie tej drogi jest widoczne już na planie Sopotu z lat 1843—1844, odkrytym i opublikowanym przez F. M a m u s z k ę, *Sopot — szkice z dziejów*, Gdańsk 1975, s. 53.

⁶ J. Stankiewicz, *Rozwój przestrzenny Sopotu...*, op. cit., s. 37.

⁷ Odkrytego, rzecz można, na podstawie analizy źródeł kartograficznych i pisanych dopiero w 1976 r. — *Al. Niepodległości* (d. ul. 20 Października) 781.

⁸ Przede wszystkim dworu Sierakowskich — ul. Czyżewskiego 12, d. Dworu nr VIII — ul. 1 Maja 5 (przebudowanego w drugiej połowie XIX w.), d. dworu młynarskiego Karlikowa przy ul. Kościuszki 63.

⁹ *Al. Niepodległości* (d. ul. 20 Października) 801. Por.: M. G a w l i c k i, *Sopocka karczma*, „Przylądek Dobrej Nadziei”, „Rocznik Sopotki 1977”, Sopot 1977 (druk 1978), s. 63—72.