

Anna Pawlikowska-Piechotka

Zabytki na rynku nieruchomości

Ochrona Zabytków 52/4 (207), 367-374

1999

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.

Anna Pawlikowska–Piechotka

..., „Dobra kultury są bogactwem narodowym i powinny być chronione przez wszystkich obywateli”¹

ZABYTKI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI*

Wprowadzenie

W ostatnim dziesięcioleciu obok rynku kapitałowego i ubezpieczeń społecznych pojawił się rynek nieruchomości, rozwijający się dynamicznie dzięki przebudowie systemu legislacyjnego (m.in. wprowadzeniu fundamentalnego zapisu w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gwarantującego ochronę własności)².

Pojawienie się nowej dziedziny działań gospodarczych wymaga wsparcia w badaniach teoretycznych w tych zakresach, które nie zostały jeszcze dostatecznie rozeznane, a są niezbędne dla szukania najefektywniejszych kierunków polityki w dziedzinie gospodarki przestrzennej. Do takich, jeszcze wciąż w niedostatecznym stopniu rozeznaczonych obszarów gospodarki nieruchomości, należą czynniki kształtujące rynek nieruchomości i mechanizmy rozwoju jego poszczególnych segmentów, w tym rynku nieruchomości zabytkowych.

Nieruchomości zabytkowe są obiektami szczególnymi, ponieważ dysponowanie nimi jest uwarunkowane — oprócz ogólnie obowiązujących — szczególnymi przepisami prawnymi, związanymi z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego. Ponieważ nieruchomości zabytkowe są obiektami podlegającymi ochronie prawnej ze względu na historyczne, naukowe lub artystyczne wartości jakie reprezentują, obrót nieruchomościami zabytkowymi (w szczególności tymi obiektami i zespołami, które są wpisane do rejestru zabytków) podlega odmiennym uwarunkowaniom niż pozostałymi nieruchomościami.

Nieruchomość zabytkowa — próba definicji

Obowiązująca ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ nie precyzuje pojęcia „nieruchomości zabytkowej”.

Zgodnie z ustawą z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (rozdz. II; art. 4 i 5)⁴ za dobra kultury podlegające ochronie prawnej (zabytki) uważane są m.in.: ..., „*działa budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa (...) obiekty techniki i kultury materialnej, jak stare kopalnie, huty, warsztaty, budowle i konstrukcje (...) charakterystyczne dla dawnych i nowoczesnych form gospodarki, techniki i nauki (...) dzieła sztuki obronnej*”.

Zabytkowymi nieruchomościami są więc obiekty podlegające szczególnej ochronie prawnej (ochronie zabytków), ze względu na udokumentowaną wartość historyczną, naukową lub artystyczną. Pozycję szczególną zajmują obiekty wpisane do rejestru zabytków (na podstawie rozporządzenia RM z 23 kwietnia 1963 r.)⁵.

Czynności administracyjno-prawne, polegające na uznaniu konkretnego obiektu za zabytek i zarejestrowaniu go, są uregulowane wspomnianą ustawą o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 r., która porządkuje zagadnienia związane nie tylko z przyto-

* Prezentowany materiał został wyłoniony jako jeden z wątków pracy naukowo-badawczej (temat PB-6) zrealizowanej w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie na temat gospodarki nieruchomościami i uwarunkowań rozwoju rynków nieruchomości w przyszłości.

Autorka ma świadomość, że zebrany materiał badawczy i próba wyciągnięcia zobjektywizowanych wniosków jest zaledwie sygnalizowaniem problemu, który wymaga prowadzenia dalszych studiów. Prace takie są podjęte i prowadzone obecnie w ramach tematu „Zabytek na rynku nieruchomości”, z nadzieją głębszego i szerszego rozeznania problematyki uwarunkowań dysponowania tak szczególnymi nieruchomościami, jakimi są zabytki i potencjalnego rozwoju tego rynku. W pracy uwzględniono stan prawny obowiązujący na dzień 1 stycznia 1999 r. Autorka pragnie wyrazić gorące podziękowania za okazaną pomoc w dotarciu do materiałów źródłowych i życzliwe konsultacje przy gromadzeniu informacji w szczególności

panu mgr. inż. arch. Markowi Barańskiemu z Dyrekcji Pracowni Konserwacji Zabytków „Zamek” oraz panu mgr. Janowi Gromnickiemu, głównemu specjalście ds. dokumentacji konserwatorskiej z Pracowni Konserwacji Zabytków w Warszawie.

1. Por. art. 1 ust. 1 (Rozdz. I. „Przepisy ogólne”): *Ujednolicony tekst ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury uwzględniający nowelizacje z lat 1983–1996*, MKiS, Warszawa 1997.

2. Por. art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 IV 1997 r.: „*Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia*”.

3. Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 z późn. zm.

4. Por. *Ujednolicony tekst ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury*...

5. Rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, działając w imieniu wojewody i wpisując nieruchome dobra kultury na podstawie decyzji wojewody lub MKiS (na wniosek: wojewódzkiego konserwatora zabytków, zarządu właściwej gminy lub użytkownika).

czoną powyżej samą definicją zabytku, ale i reguluje procedury i zakres czynności zabezpieczających zabytki oraz zasady ich użytkowania. W uzupełnieniu tego aktu wydano szereg zarządzeń wykonawczych, które razem z ustawą tworzą konsekwentnie przemyślaną całość przepisów dotyczących ochrony zabytków.

Wpisanie nieruchomości (lub jej części) do rejestru zabytków ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków działającego w imieniu wojewody⁶.

Szczególną formą ochrony jest ponadto:

a) uznanie obiektu przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, na wniosek Ministra Kultury i Sztuki, za pomnik historii zabytków nieruchomych o szczególnej wartości dla kultury narodowej;

b) przedstawienie pomnika historii Komitetowi Dziedzictwa Światowego w celu wpisania na Listę Dziedzictwa Światowego i objęcie ochroną na podstawie Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego (przyrodniczego), przyjętej w Paryżu 16 listopada 1972 r. (Dz. U. z 1976 r., nr 32, poz. 190 i 191)⁷.

Część nieruchomości zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków jest objęta ochroną jeśli leży na obszarach ochrony konserwatorskiej (na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) lub znajduje się w ewidencji zabytków. Zarówno wpis do rejestru (prowadzonego oddzielnie dla poszczególnych województw), jak i położenie w strefach ochrony konserwatorskiej⁸, rodzi określone skutki prawne w stosunku do właścicieli (zarówno ograniczając prawa rzeczowe, jak i mnożąc korzyści wynikające np. z ulg podatkowych).

Uwarunkowania prawne dysponowania nieruchomościami zabytkowymi

Sposób użytkowania nieruchomości zabytkowych jest szczegółowo określony w Rozdziale VI ustawy o ochronie dóbr kultury (art. 38–40). Zgodnie z ustaleniami obiekt zabytkowy może być użytkowany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej.

Minister Kultury i Sztuki w rozporządzeniu (M.P. z 1978 r., nr 37, poz. 142) określił warunki lokalizacji inwestycji w nieruchomościach zabytkowych.

Do ograniczeń praw własności zaliczymy następujące ustalenia wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 r.:

a) art. 20 ustawy postanawia, że: „Ze względu na ochronę zabytkowych układów urbanistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków, wojewodowie (...) mogą określić wa-

runki działalności budowlanej na ich terenie lub zarządzić usunięcie, uporządkowanie albo przebudowę poszczególnych budynków lub wydać inne stosowne zarządzenia”;

b) art. 25 ustawy postanawia m.in., że: „Właściciel i użytkownik zabytku, w zakresie określonym przepisami prawa, obowiązany jest dbać o jego zachowanie, a w szczególności:

— zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją,

— zawiadomić w ciągu jednego miesiąca wojewódzkiego konserwatora zabytków o przejściu własności zabytku na inną osobę lub o oddaniu zabytku nieruchomości w całości lub w części w użytkowanie, najem lub dzierżawę”;

c) art. 27 ustawy postanawia, że: „Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić (...)”;

d) art. 28 ustawy postanawia m.in., że: „Wojewódzki konserwator może nakazać przywrócenie zabytku lub jego otoczenia do poprzedniego stanu na koszt osoby, która naruszyła te przepisy” (przepis stosuje się również do zabytków jeszcze nie wpisanych do rejestru);

e) art. 30 ustawy postanawia, że: „Wojewódzki konserwator zabytków, uznając potrzebę przeprowadzenia konserwacji zabytku, może nakazać właścicielowi lub użytkownikowi dokonanie robót konserwatorskich w określonym terminie”;

f) art. 33 i 34 ustawy postanawiają, że: „Jeżeli właściciel zabytku (użytkownik) nie przestrzega przepisu Art. 25 ustawy (obowiązki właściciela zabytku) albo jeżeli interes publiczny wymaga przejścia na własność Państwa zabytku o szczególnej wartości historycznej, naukowej, artystycznej w celu udostępnienia zabytku ogółowi, zabytek może być przejęty na własność Państwa (...) w trybie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków”.

Na mocy ustawy z 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami:

g) art. 109 ustawy postanawia, że: „Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości”;

h) art. 6 ustawy wymienia wśród celów publicznych: „ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury”, tym samym potwierdzając możliwość wywłaszczenia z nieruchomości, których sposób użytkowania byłby niezgodny z zaleceniami władz konserwatorskich (art. 112).

Do korzyści materialnych wynikających z posiadania nieruchomości zabytkowej, zaliczymy jedynie chy-

6. Por. Rozdz. IV „Rejestr zabytków” (art. 13–17) ustawy o ochronie dóbr kultury z 15 II 1962 r.

7. Por.: Ujednolicony tekst ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury...

8. Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie dóbr kultury z 15 II 1962 r., „przedmiotem ochrony mogą być w szczególności: krajobraz kulturowy w formie ustanawianych stref ochrony konserwatorskiej, rezerwatów i parków kulturowych”.

ba następujące ustalenia wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 r.:

i) art. 32.1 ustawy postanawia, że: „*Minister Kultury i Sztuki w uzasadnionych wypadkach, a w szczególności jeśli roboty konserwatorskie nie przynoszą korzyści z punktu widzenia gospodarczego, może uznać wyłożone przez Państwo koszty w całości lub części za dotację bezwrotną*”⁹.

Ponadto innymi korzyściami wynikającymi z obowiązujących ustaleń prawnych są:

j) na mocy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 73): „*Ustalone zgodnie z art. 72 ustawy (...) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków*”;

k) na mocy ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadku i darowizn (art. 4) można skorzystać (w określonych ustawą przypadkach) ze zwolnienia od podatku spadkowego, jeśli spadek jest nieruchomością wpisaną do rejestru zabytków¹⁰.

Rynek nieruchomości zabytkowych — stan obecny

W konsekwencji przemian gospodarczo-politycznych, na rynku nieruchomości pojawiły się w ostatnich latach liczne obiekty i zespoły zabytkowe.

Powstała w 1991 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, prywatyzująca majątek likwidowanych Państwowych Gospodarstw Rolnych, dysponowała przygotowanymi do sprzedaży ponad 1800 nieruchomościami zabytkowymi, najczęściej zespołami dworsko-ogrodowymi¹¹.

Poza bogatą ofertą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, w której oferowane jest od kilku lat blisko 2000 historycznych obiektów pałacowo-parkowych i zabytkowych dworów (położonych na ogół poza dużymi ośrodkami), nowością na rynku nieruchomości są zabytkowe domy miejskie (kamienice). Stosunkowo bogatą ofertę podażową obserwuje się przede wszystkim w południowo-zachodniej i centralnej Polsce. Oferty pojawiają się zarówno ze strony prywatnych właścicieli, jak i Skarbu Państwa oraz władz samorządowych (urzędów miast).

9. M. Bogdani-Czepita, *Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych*, Kraków 1996, zwraca uwagę, że zarówno cytowany artykuł ustawy z 15 II 1962 r. o ochronie dóbr kultury, jak i uchwała nr 179 Rady Ministrów z 8 XII 1978 r. w sprawie wykorzystania nieruchomości zabytkowych na cele użytkowe (brzmienie: „*właściciel lub użytkownik obiektu zabytkowego, który dokonał w nim remontu konserwatorskiego, może ubiegać się o dofinansowanie przez Ministerstwo Kultury i Sztuki w wysokości 23% poniesionych i udokumentowanych nakładów*”), dotyczące pomocy państwa przy odbudowie i konserwacji nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, są pomimo formalnego obowiązywania, jedynie martwymi literami prawa, bowiem budżetowe środki na kulturę pozwalają na refundację jedynie co szóstej takiej inwestycji.

10. W ramach programu rządowego „Ochrona zabytkowych dworów i zespołów pałacowych” Ministerstwa Kultury i Sztuki wydano

Ceny¹² nieruchomości zabytkowych oferowanych na rynku różnią się znacznie, są uwarunkowane lokalizacją obiektu, stanem technicznym oraz rygorami konserwatora zabytków (warunkującymi projekty modernizacji, rozbudowy i przekształceń wewnętrznych) oraz stanem prawnym (np. obecnością lokatorów uprawnionych do zajmowania lokali).

Przykładowo, trzypiętrowa, XIX-wieczna kamienica o powierzchni 1500 m² (z lokalami handlowymi na parterze), położona w śródmieściu Katowic oferowana jest za 400 tys. USD; XIX-wieczna kamienica o powierzchni 500 m² w Częstochowie (do kapitalnego remontu) oferowana jest za 50 tys. USD; kamienica z początków XX w. o powierzchni 850 m² w centrum Cieszyna została wyceniona na 100 tys. USD. Wynajęcie powierzchni biurowej w odremontowanej zabytkowej kamienicy w centrum Wrocławia kształtuje się na poziomie ok. 60 USD/m² powierzchni handlowej w kondygnacji parteru oraz ok. 20 USD/m² powierzchni na pozostałych kondygnacjach. Oferowana do wynajęcia powierzchnia komercyjna w zabytkowej (po gruntownym remoncie) kamienicy w Jaworzu została wyceniona: parter na 15 USD/m², piętro na 10 USD/m².

Dla porównania, ceny nieruchomości zabytkowych poza wielkimi miastami: zabytkowy XIX-wieczny pałac (900 m², z historycznym wyposażeniem, otoczony 2 ha zabytkowego parku) położony w Kotlinie Kłodzkiej wyceniono na 150 tys. USD; zabytkowy XVIII-wieczny zespół pałacowo-parkowy (pałac 650 m², park 7,5 ha) położony pod Krakowem wyceniono na 200 tys. USD; zespół pałacowo-parkowy pod Słupskiem (pałac 2000 m², park 4 ha) wyceniono na 150 tys. USD.

Poza obiektami położonymi w wielkich miastach oraz przykładami architektury monumentalnej, pozostałe zabytki pomimo wysokich walorów historyczno-architektonicznych, często urokliwego położenia i niewygórowanych cen, z trudnością znajdują nabywców. Od lat uważa się, że rynek nieruchomości jest niezwykle wąski; świadczą o tym kolejne, odwoływane z powodu braku chętnych przetargi i czekające bezskutecznie latami na klienta obiekty¹³.

Zasadniczymi ograniczeniami rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych są: niekorzystna (z punktu widzenia nabywcy) lokalizacja obiektów zabytkowych,

informator: T. Drozdowska, T. J. Jaworski, *Vademecum właściciela i użytkownika zabytku*, Warszawa 1997, zawierający szereg praktycznych porad; pozycję tę wydał i finansował Generalny Konserwator Zabytków.

11. Powołana ustawą z 19 X 1991 r. Agencja Własności Skarbu Państwa przejęła ogółem 1873 obiekty zabytkowe (zespoły pałacowo- i dworsko-parkowe), z czego 1313 było wpisanych do rejestru zabytków.

12. Wszystkie ceny na podstawie katalogów ofert Polskiej Giełdy Nieruchomości (Wrocław), styczeń 1999 – maj 1999 są podane w niniejszym tekście w USD zgodnie z oryginalnym brzmieniem ofert.

13. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 VII 1997 r. dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków stosowana jest (w przypadku nabywania ich od Skarbu Państwa) obniżka ceny o 50%.

ich zły na ogół stan techniczny, ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury oraz obawa przed roszczeniami byłych właścicieli.

Zwraca uwagę stosunkowo duże zainteresowanie różnymi obiektami zabytkowymi znajdującymi się w wielkich aglomeracjach (w Warszawie, Gdańsku, Krakowie) lub w ich najbliższym sąsiedztwie, przy całkowitym lekceważeniu ofert obiektów położonych na terenach niezurbanizowanych — takie nieruchomości oferuje przeważnie do sprzedaży AWRSP.

Jeżeli obiekt jest położony w znacznej odległości od dużych ośrodków miejskich i dojazd do nich jest uciążliwy, również z uwagi na mierną jakość dróg lokalnych, zainteresowanie nabywców wygasa.

Następnym czynnikiem ograniczającym rynek jest stan techniczny obiektów oferowanych przez AWRSP i jakość ich otoczenia. Z uwagi na przypadkowego użytkownika (po odebraniu prawowitym właścicielom zabytki były na ogół wykorzystywane w ciągu minionych 40 lat jako siedziby państwowych przedsiębiorstw i instytucji związanych z obsługą rolnictwa), pozbawione systematycznej opieki, a następnie opuszczone i zaniebane — podlegały głębokiemu procesowi niszczenia. Często na niekorzyść zmieniało się również otoczenie obiektu zabytkowego, nie zharmonizowane z historyczną zabudową nowe naniesienia, dewastacja zabytkowego drzewostanu i likwidacja założeń parków dworskich. Zdeastrowane nieruchomości, wymagające ogromnych nakładów na podstawowe prace remontowe i adaptacyjne — przerażają potencjalnych inwestorów koniecznością zaangażowania poważnych kapitałów, wysokości których można się często jedynie domyślać, bo tak są trudne do precyzyjnego oszacowania¹⁴.

Relatywnie niskie ceny oferowanych do sprzedaży obiektów nie poprawiają sytuacji, bowiem koszt zakupu nieruchomości zabytkowej jest zazwyczaj jedynie drobną częścią całkowitych nakładów, jakie należy przeznaczyć na przywrócenie zabytkom ich dawnej świetności¹⁵. Ponadto, żmudne i precyzyjne realizowanie zalecanego programu konserwatorskiego wymaga długotrwałego zamrożenia kapitału, a użytkowanie obiektów zgodne z literą ustaw — dalszych wysokich nakładów.

Wielu potencjalnych nabywców odstrasza niejasny stan prawny obiektów zabytkowych lub możliwość jego zmiany w najbliższym czasie, z uwagi na brak przejrzystych zasad planowanej reprivatyzacji. Roszczenia byłych właścicieli, najczęściej uzasadnione, powodują, że pragnący kupić dwór, pałac lub kamie-

nicznię obawiają się utraty (nawet bez rekompensaty pomimo nabycia w majestacie prawa) nieruchomości zabytkowej, która w każdej chwili może wrócić do rąk poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Kolejnym ograniczeniem są uwarunkowania formalnoprawne w swobodzie korzystania z praw własności. Zgodnie z ustawą z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, istnieje wiele ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, każdy obiekt zabytkowy ma opracowane szczegółowe zasady i granice dopuszczalnego użytkowania, których przekroczenie może spowodować utratę jego wartości zabytkowej. Najczęściej, co należy podkreślić, ograniczenia te są rozbieżne z interesami właściciela, a urzędy konserwatorskie nie mają obowiązku brać pod uwagę ich subiektywnych oczekiwań¹⁶.

Maria Bogdani-Czepita w pracy *Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych* zwraca uwagę na jeszcze jeden, niewymierny ekonomicznie aspekt, jakim jest sentyment do siedziby rodu, widoczny u byłych właścicieli. Często ich dążenie do nabycia praw własności mija się z jakąkolwiek racjonalną kalkulacją inwestycyjną. Jest oczywiste, że w takich sytuacjach przeważa wartość sentymentalna, świadomość tradycji rodzinnej i chęć jej kontynuacji, która popycha do angażowania własnych środków w kupno, remont i adaptację często w znacznym stopniu zdeastrowanego obiektu, o „obiektywnie” niewielkiej wartości: „Można od razu założyć, że duża część takich obiektów (...) nigdy nie będzie przynosić dochodów właścicielom (...) będą pełnić po prostu rolę domów czy rezydencji mieszkalnych, z ewentualnie rozszerzonym programem o pokoje gościnne, niekoniecznie opartym o zasady gospodarki rynkowej”¹⁷.

Rynek szczegółny — zabytkowe nieruchomości przemysłowe

Odrębnym problemem, który należy rozpatrywać niezależnie, z uwagi na znacznie bardziej skomplikowane uwarunkowania, są przemysłowe obiekty zabytkowe. Ich obrót na rynku nieruchomości jest uwarunkowany możliwościami adaptacji do nowych funkcji, najczęściej innych niż przemysłowe.

Jest to zagadnienie szczególne, bowiem dla władz konserwatorskich jest oczywiste, że ochrona zabytków przemysłowych ściśle łączy się z problemem mechanizmów finansowania, umożliwiających zagospodarowanie i przywrócenie obiektom życia. Tym samym klu-

14. Zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi wśród 1873 przejętych przez AWRSP obiektów zabytkowych jedynie 26% było w dobrym stanie technicznym (wymagając jedynie remontów bieżących); 42% obiektów wymagało pilnych prac zabezpieczających i remontów kapitalnych oraz rekultywacji założeń parkowych, a pozostałe 34% obiektów określono jako znajdujące się w złym stanie technicznym, których dekapitalizacja zabudowy oraz degradacja krajobrazu otaczającego (założeń parkowych) postąpiła tak głęboko, że konieczna jest restytucja założenia w oparciu o dokumentację archiwalną.

15. Przykładowe ceny w 1 półroczu 1999 r.: renesansowy pałac pod Bolesławcem — 50 tys. USD; barokowy zespół pałacowo-parkowy pod Trzebnicą — 40 tys. USD; dwór k/Warszawy — 250 tys. USD (wg Polskiej Giełdy Nieruchomości).

16. W celu propagowania pozytywnych działań, rzetelnej i pieczołowitej realizacji programu konserwatorskiego przez właścicieli zabytków, od dwudziestu lat Ministerstwo Kultury i Sztuki organizuje konkurs na „Najlepszego użytkownika obiektu zabytkowego”.

17. Por. M. Bogdani-Czepita, *Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych*, „Świat Nieruchomości” 1996, nr 18, s. 15–19.

czowym zagadnieniem dla uratowania obiektu przed zagładą jest znalezienie odpowiedniego użytkownika. W tym szczególnym przypadku brzmienie zazwyczaj surowych wytycznych konserwatorskich, jest mniej „sztywne” i bliższe maksymy XIX-wiecznego architekta Viollet le Duca, który uważał, że „...*konserwować zabytek nie znaczy zachować go, naprawić czy przerobić — znaczy to przywrócić go do stanu integralności, w jakim być może nigdy się nie znajdował*”.

Przy przychylnym nastawieniu władz konserwatorskich zasoby zabytków przemysłowych, traktowane przez nabywców jako tworzywo, które będzie twórczo przekształcane, są ofertami atrakcyjnymi, bowiem stanowią interesującą propozycją dla inwestorów odważnych i potrafiących dostrzec nieoczekiwane korzyści płynące z adaptacji zabytków przemysłowych dla nowych celów. Od ich wyobraźni i intuicji oraz zaangażowania architekta, będzie zależał końcowy efekt nie tylko ekonomiczny, ale i artystyczny.

Jednym z pierwszych warszawskich projektów adaptacji i rehabilitacji byłych obiektów przemysłowych dla nowych celów, było zagospodarowanie w latach osiemdziesiątych zespołu obiektów Zakładów Metalowych Norblina przy ul. Żelaznej, gdzie w XIX-wiecznych, zabytkowych halach produkcyjnych, powstały dwie sceny Teatru Prezentacje i Muzeum Przemysłu. Jednym z ostatnich przykładów kompleksowej rehabilitacji obiektów przemysłowych jest renowacja i zagospodarowanie dla nowych potrzeb i funkcji zespołów Wyspy Młynów w Gdańsku.

Istnieje jeszcze wciąż w naszym kraju wiele obiektów zabytkowych czekających na swojego cierpliwego i wrażliwego inwestora, który będzie w stanie docenić niepowtarzalny charakter, wartość i wdzięk dawnej architektury przemysłowej. Wiele z takich obiektów (choćby w przemysłowej Łodzi) to świadectwo historii i tradycji miejsca, będących jednocześnie wciąż wartościowym tworzywem i podatnym materiałem dla nowych funkcji. Niewątpliwie liczne przemysłowe zabytki architektury wielu miast polskich mogą stać się — po odpowiednich przekształceniach i zabiegach adaptacyjnych — znaczącym i niekonwencjonalnym nowym walorem przestrzennym i jednocześnie przynoszącą znaczny dochód inwestycją. Byłoby ogromną stratą dla dziedzictwa kultury narodowej, gdyby zaniebane i opuszczone, obróciły się w ruinę i zniknęły na zawsze z pejzażu miast i naszej świadomości, byłaby to również szkoda w wymiarze ekonomicznym.

W pracy *Dawne magazyny Hartwiga jako obiekty architektury przemysłowej* Anna Tenerowicz-Jedwabny z Politechniki Krakowskiej, tak ujmuje problematykę możliwości stworzenia nowej jakości w poprzemysłowo-

wej przestrzeni miasta: „*Istniejące jeszcze (...) obiekty architektury przemysłowej z końca XIX wieku i początków XX wieku to niejednokrotnie interesujące z punktu widzenia swej formy przestrzennej i jakości architektonicznej elementy znajdujące się często w obrębie układu zabytkowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, godne zachowania i twórczej transformacji*”¹⁸.

Procedura wyceny nieruchomości zabytkowej¹⁹

Przed podjęciem decyzji o nabyciu nieruchomości zabytkowej, konieczne jest chociażby szacunkowe określenie zarówno wartości rynkowej zabytku, jak i skalkulowanie wysokości niezbędnych nakładów umożliwiających ponowne zagospodarowanie obiektu. Dla szczegółowego określenia wartości nieruchomości zabytkowej niezbędna jest wnikliwa ekspertyza, wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Procedurę wyceny określają szczegółowe wytyczne standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych²⁰. Prawidłowo skonstruowany, wszechstronny operat opiniujący wartość nieruchomości, powinien być skonstruowany jako wielosegmentowy raport. Ujęte są w nim zarówno obniżające wartość rynkową ograniczenia, wynikające ze szczegółowych zaleceń konserwatorskich dla danego obiektu i jego otoczenia, jak i powiększające wartość potencjały, do których zalicza się m.in. walory historyczne i artystyczne nieruchomości (harmonia formy, kompozycja i wystrój wnętrz, spójność stylowa).

W procedurze wyceny rzeczoznawca jest obowiązany ze szczególną uwagą rozważyć takie uwarunkowania, jak na przykład:

a) korzyści jakie nieruchomość wykorzystywana gospodarczo może przynieść właścicielowi;

b) koszty jakie należy ponieść dla pełnej rehabilitacji technicznej i przywrócenia walorów architektoniczno-artystycznych obiektu oraz rekultywacji jego otoczenia, dążąc do odzyskania pełnej wartości zabytkowej (ewentualnie powiększone o koszty prac adaptacyjno-modernizujących dla przewidywanych innych niż pierwotne funkcji obiektu), biorąc pod uwagę, że konieczne jest zaangażowanie do prac projektowych i prowadzenia budowlanych osób mających specjalistyczne uprawnienia wydawane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki;

c) koszty jakie właściciel będzie zobowiązany ponieść w okresie eksploatacji obiektu, będące konsekwencją wymagań stawianych użytkownikom nieruchomości zabytkowych przez ustawę o ochronie dóbr kultury (związane z zabezpieczaniem, zachowaniem i ochroną wartości historyczno-artystycznych obiektu);

18. Por. A. Tenerowicz-Jedwabny, *Dawne magazyny Hartwiga jako obiekt architektury przemysłowej*, „Świat Nieruchomości” 1996, nr 18.

19. Z intencją wzbogacania warsztatu rzeczoznawców majątkowych zajmujących się wyceną nieruchomości zabytkowych organizowane są co dwa lata w Krakowie Warsztaty Wyceny Nieruchomości Zabytkowych (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Ma-

jątkowych, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast), a przy Instytucie Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej powstało Studium Podyplomowe Wyceny Nieruchomości Zabytkowych.

20. Por. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM*, Warszawa 1997 (Standard V 3: *Wycena nieruchomości zabytkowych*).

d) ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury;

e) podaż i zainteresowanie nieruchomościami zabytkowymi na lokalnym rynku nieruchomości.

Należy podkreślić, że wyrażenie wiążącej opinii na temat wartości artystycznych i historyczno-kulturowych nieruchomości zabytkowych wymaga powołania zespołu specjalistów, w tym ekspertów w dziedzinie historii architektury i sztuki. W literaturze przedmiotu podkreśla się jednak, że jeśli nawet możliwe jest wyrażenie (na ogół subiektywnej) opinii o wartości historyczno-artystycznej nieruchomości zabytkowej, to bardzo trudno jest ustalić ten walor w konkretnej wartości pieniężnej²¹.

Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych

Wymienione uwarunkowania, wiążące się z wysokimi nakładami na długotrwałe i kłopotliwe prace remontowo-adaptacyjne, z wielorakimi obciążeniami właściciela nieruchomości zabytkowej na rzecz obowiązku ochrony i stałej konserwacji obiektu (przy jednocześnie poważnych ograniczeniach korzystania z praw własności) — wpływają znacząco na obniżenie zainteresowania nabywców nieruchomości zabytkowymi.

Z drugiej strony potencjałami nieruchomości zabytkowych jest ich nobilitująca, unikalna wartość architektoniczna, historyczna i architektoniczna oraz stosunkowa rzadkość występowania na rynku nieruchomości. Bez wątplenia starannie i twórczo zaadoptowane mogą stać się nie tylko prestiżową rezydencją, ale i elitarnym hotelem, pensjonatem lub restauracją. Te właśnie walory sprawiają, że jakkolwiek z trudem, jednak niektóre nieruchomości zabytkowe znajdują nabywców wśród osób ceniących walory prestiżu i niepowtarzalności, jaki dają takie obiekty. Nierzadko są to byli właściciele lub ich spadkobiercy, którzy — aby móc zamieszkać w dawnym domostwie rodzinnym — muszą obiekt odkupić (w wypadku kiedy roszczenia z różnych względów nie mogą być uwzględnione i zwrot niegdyś przejętego majątku jest niemożliwy).

W tym miejscu wydaje się konieczne podkreślenie wagi rozważnych decyzji konserwatorskich, które mogą albo przyczynić się do zachowania dorobku kulturowego, albo — zbyt sztywnym stanowiskiem — przekreślić szansę przetrwania wielu obiektów zabytkowych skazując je na całkowitą degradację. Wobec tak powszechnego, jak obecnie obserwowane, zaniedbania setek obiektów zabytkowych i jednocześnie wyraźnego braku zainteresowania inwestorów (przy obecnych

uwarunkowaniach prawnych) nabywaniem nieruchomości o walorach historycznych, być może istnieje konieczność wypracowania modyfikacji kierunków konserwatorskich, również w odniesieniu do analiz zabytkoznawczych. Wydaje się, że w stosunku do wielu obiektów, zagrożonych zniszczeniem wobec braku możliwości wyasygnowania na ich konserwację wystarczających środków budżetowych, a mogących znaleźć ratunek w osobach prywatnych inwestorów byłby to ratunek.

Jest to problem trudny i skomplikowany ponieważ dotyka wielorakich uwarunkowań i wymaga bardzo wyważonego kompromisu.

Autorka niniejszego tekstu, architekt i planista przestrzenny, wolałaby nie zajmować stanowiska w tej materii problemowej, która powinna być rozstrzygnięta przez profesjonalne grono złożone przede wszystkim z historyków sztuki i prawników. Wydaje się jednak, że pożądanym byłby kierunek myśli konserwatorskiej wyważony między skrajnymi poglądami Eugène E. Viollet-le-Duca (zasada funkcjonalnego związku formy z konstrukcją, stosowania najnowszych technologii i materiałów budowlanych, poprawiania i uzupełniania budowli zabytkowych dla osiągnięcia jednolitej formy idealnej i czystej stylowo) i Johna Ruskina (reprezentującego stanowisko nakazujące zachowanie zabytku w stanie pierwotnym, ze wszystkimi nawarstwieniami stylowymi)²².

Poruszana w tym miejscu problematyka jest zresztą znana Ministerstwu Kultury i Sztuki, które jest świadome, że dla wielu obiektów wysuwane ze strony konserwatorów zbyt rygorystyczne żądania realizacji „programu konserwatorskiego”, np. zachowania pierwotnej funkcji (wbrew intencjom właściciela i rachunkowi inwestycyjnemu wynikającemu z „feasibility study”), zachowania i restauracji wszystkich nawarstwień stylowych (uniemożliwiających lub znacznie utrudniających zagospodarowanie przestrzenne i adaptację wnętrza, często również wiążących się z bardzo kosztownymi i długotrwałymi zabiegami specjalistycznymi) — jest równoznaczne z wycofaniem się inwestora i tym samym najczęściej przekreśleniem szans przetrwania nieruchomości zabytkowej.

Należy podkreślić, że byłaby to strategia konserwatorska nie do końca spójna z postanowieniami powołanej w 1965 r. w Warszawie Rady Ochrony Zabytków i Miejsc Zabytkowych (ICOMOS) oraz wytycznymi Karty Weneckiej (1964) UNESCO — przyjętych przez społeczność międzynarodową deklaracji programowych określających współczesne tendencje dla wytycznych robót konserwatorskich, podtrzymywanych również przez wypowiedzi późniejsze²³.

21. Por. M. Kwiatkowski, *Rynek nieruchomości zabytkowych*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1994, nr 2, s. 24–25 oraz wykład inauguracyjny prof. Wiktora Zina, otwierający II Międzynarodowe Warsztaty Wyceny Nieruchomości Zabytkowych „EUROWAZA” ’99, 17 VI 1999 r. w Krakowie.

22. Por. P. Biegański, *U źródeł architektury współczesnej*, Warszawa 1972; N. Pevsner, *Pionierzy współczesności*, Warszawa 1978.

23. Por. Projekt Polskiego Komitetu Narodowego ICOMOS (Kraków 1991): „Każdy obiekt winien być użytkowany w sposób najbardziej zbliżony do swoich pierwotnych funkcji i charakteru” (por. III.4) — wg *Vademecum konserwatora zabytków*, Warszawa 1996, s. 85–88.

Ministerstwo Kultury i Sztuki dąży obecnie do nowelizacji ustaw i zagwarantowania właścicielom i użytkownikom zabytków znacznie większej pomocy (np w postaci znacznych ulg podatkowych), mając świadomość, że brak skutecznego systemu zachęt i brak zainteresowania inwestorów do ratowania zabytków spowoduje nieodwracalne straty w spuściznie kultury narodowej.

Na zakończenie należałoby wyrazić nadzieję, że nieruchomości zabytkowe zyskają w osobach nowych właścicieli (zaangażowanych w ich restaurację) rzetelniejszego mecenasa niż nim było w ubiegłych dekadach Państwo, często nie mogące (bądź nie potrafiące)

wywiązać się ze swoich zobowiązań właściciela i zarządzającego dziedzictwem kulturowym, jakim są zabytkowe kamienice, podworskie obiekty i zespoły zabytkowe, zabytkowe obiekty przemysłowe. Tym bardziej że owi nabywcy (niekoniecznie powiązani z zabytkiem tradycją rodzinną), są to często osoby silnie zaangażowane emocjonalnie, pragnące, często wbrew oczywistemu rachunkowi ekonomicznemu, nabyć prawa do konkretnej nieruchomości zabytkowej i dążące upornie do przywrócenia jej dawnej świetności.

Pomocą merytoryczną (bo finansowa może być jedynie symboliczna)²⁴ dla chcących prowadzić prace

Tabela 1. Uwarunkowania dysponowania nieruchomością zabytkową²⁵

Korzyści	Ograniczenia
<p>1. Korzyści właściciela (z uwzględnieniem szczególnych, atrakcyjnych cech nieruchomości zabytkowej, pomniejszone o koszty z tytułu eksploatacji, ponoszone przez właściciela):</p> <p>a) przychody z tytułu gospodarczego wykorzystania nieruchomości (jako hotelu, restauracji, biur, galerii sztuki lub innej działalności przynoszącej dochód),</p> <p>b) przychody z tytułu najmu lub dzierżawy obiektu.</p>	<p>1. Koszty wynikające z tytułu niezbędnych nakładów finansowych na doprowadzenie nieruchomości do standardu użytkowego określone szczegółowo przez służby konserwatorskie.</p>
<p>2. Korzyści płynące z ustaleń ustawy, a wynikające z możliwości ubiegania się o pomoc państwa przy remontach z opieki nad nieruchomością zabytkową: „<i>Minister Kultury i Sztuki w uzasadnionych wypadkach, a w szczególności jeśli roboty konserwatorskie nie przynoszą korzyści z punktu widzenia gospodarczego, może uznać wyłożone przez Państwo koszty w całości lub części za dotację bezzwrotną</i>”.</p>	<p>2. Obciążenia i ograniczenia nakazowe wynikające ze szczególnego charakteru nieruchomości:</p> <p>a) nakazy, zakazy i ograniczenia w granicach objętych ochroną oraz przy pracach adaptacyjno-konserwatorskich związanych z przystosowaniem nieruchomości do właściwej formy przestrzenno-użytkowej;</p> <p>b) nakazy i zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dot. zakresu koniecznych robót konserwatorskich, również zalecanych terminów;</p> <p>c) ograniczenia wynikające z wydłużonego czasu oczekiwania z uwagi na zwiększoną liczbę niezbędnych uzgodnień dokumentacji techniczno-projektowej warunkującej pozwolenie na rozpoczęcie prac budowlano-konserwatorskich;</p> <p>d) obciążenia wynikające z konieczności stosowania: określonych, tradycyjnych metod realizacji prac budowlano-konserwatorskich, droższych materiałów budowlanych oraz zatrudniania wykwalifikowanych specjalistów przy pracach budowlano-konserwatorskich, rekultywacja terenów zielonych, zagospodarowanie zgodne z wytycznymi konserwatorskimi terenu otoczenia nieruchomości;</p> <p>e) inne ograniczenia i obciążenia o charakterze indywidualnym w zależności od rodzaju i prestiżu nieruchomości.</p>

24. Przy remoncie obiektu zabytkowego można wykorzystać tzw. ulgę budowlaną, czyli zwolnienie podatkowe na ogólnych zasadach. Pomoc dodatkowa, zgodnie z ustawą uzyskiwana z budżetu Ministerstwa Kultury i Sztuki, jest przyznawana indywidualnie, na podstawie programu konserwatorskiego i kosztorysu robót oraz złożonych rachunków, po potwierdzeniu przez wojewódzkiego konser-

watora prawidłowości wykonanych robót. Teoretycznie można ubiegać się o refundację około 1/4 poniesionych wkładów, jednak w praktyce pomoc jest znacznie mniejsza, MKiS dysponuje bowiem środkami na jedynie 15% takich refundacji.

24. Por. J. Lipiński, *Wycena nieruchomości zabytkowych*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1994, nr 2, s. 18–20); M. Bogdani-Czepita,

<p>3. Na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 VIII 1997 r.:</p> <p>a) obniża się o 50% cenę sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków;</p> <p>b) obniża się o 50% opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu obiektu do rejestru gruntów (dotyczy obiektów sprzedawanych z zasobów skarbu państwa bądź komunalnych²⁶).</p> <p>Spadkobiercy dawnych właścicieli nieruchomości zabytkowych mogą skorzystać z prawa pierwokupu.</p>	<p>3. Ustawa z 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustala, co następuje:</p> <p>a) art. 109 ustawy postanawia, że: „<i>Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości</i>”;</p> <p>b) art. 6 ustawy wymienia wśród celów publicznych „<i>ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury</i>”, tym samym potwierdzając możliwość wyłączenia z nieruchomości, których sposób użytkowania byłby niezgodny z zaleceniami władz konserwatorskich (art. 112).</p>
<p>4. Na mocy ustawy z 27 VII 1983 r. o podatku od spadku i darowizn można skorzystać w określonych ustawą wypadkach ze zwolnienia od podatku spadkowego, jeśli nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków.</p>	
<p>5. Na mocy ustawy z 15 II 1962 r. o ochronie dóbr kultury oraz uchwały RM z 8 XII 1978 r. w sprawie wykorzystania nieruchomości zabytkowych na cele użytkowe właściciel lub użytkownik może ubiegać się o częściowy zwrot poniesionych i udokumentowanych kosztów remontu konserwatorskiego.</p>	

konserwatorskie w obiekcie zabytkowym może być poza obligatoryjnym kontaktem z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wsparcie ze strony Towarzystwa Właścicieli Zabytków, zrzeszającego właścicieli obiektów zabytkowych i służące poradami zarówno prawnymi, jak i technicznymi.

Trudno jest snuć prognozy na temat przyszłego rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych. Pomyślny rozwój tego właśnie sektora jest uwarunkowany poważnymi zmianami legislacyjnymi (w tym również w sferze podatków) oraz wytworzeniem przychylnego dla inwestorów klimatu mecenatu ze strony państwa).

O szacowaniu wartości zespołów zabytkowych — przed i po rewitalizacji, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1997, nr 22, s. 16–22.

26. Na mocy ustawy z 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w stosunku do tej wartości można zastosować dalszą obniżkę

ceny, aż do całkowitego zwolnienia włącznie i sprzedaży nieruchomości zabytkowej za symboliczną złotówkę.

The Historical Real Estate Market

The dynamic development of the real estate market is associated with the emergence of market mechanisms, the constitutional protection of ownership rights, and the intensification of privatisation. Furthermore, it is linked with preparations made for the entry of Poland into the structures of the European Union. The examined problem is connected with widely comprehended real estate economy, and comprises an integral section of spatial planning. The intention of the author was to present historical real estate conceived as particular objects on the real estate market, whose utilisation is conditioned by detailed legal regulations concerning the protection of historical monuments, apart from generally binding ones.

Historical real estate consists of objects guaranteed legal protection owing to their historical, scientific or artistic

qualities. Objects and complexes listed in the register of historical monuments are subjected to determinants different than those concerning other forms of real estate.

The discussed article proposes, i. a. a definition of the concept of historical real estate and reflections on the range and possibilities of the unhampered usage of the object by its owner. The author also tackles the principles of evaluating historical objects.

The text is supplemented by a table on conditions for the utilisation of historical real estate, which is an attempt at a synthetic interpretation of the profits enjoyed by the owner due to the possession of such real estate, and the limitations produced by conservation prohibitions, injunctions and recommendations. The author took into consideration the legal state obligatory on 1 January 1999.