

SPECYFIKA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Anna Banaszek, Monika Wasilewicz

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W pracy przedstawiono cechy szczególne nieruchomości zabytkowych oraz ich wpływ na podaż, popyt i kształtowanie się rynku nieruchomości zabytkowych. Badania dotyczyły zasobu nieruchomości znajdującego się w województwie warmińsko-mazurskim oraz w wymiarze lokalnym w Olsztynie. Dane uzyskano z Rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych, a także z badań własnych dokumentacji konserwatorskiej zabytków znajdujących się w granicach miasta Olsztyna.

Słowa kluczowe: nieruchomość, zabytek, rynek nieruchomości

WPROWADZENIE

Dziedzictwo kulturowe stanowi dziś z jednej strony przedmiot ochrony, z drugiej zaś potencjał, który winien zostać wykorzystany dla przyszłego rozwoju. Poprawa stanu i dostępności zabytków jest głównym celem Narodowego Programu Kultury „Ochrona Zabytków i Dziedzictwa Kulturowego na lata 2004–2013” [2004]. Program ten wskazuje również priorytet aktywnego zarządzania zasobem będącym materialnym dziedzictwem kulturowym [Narodowy Program Kultury 2004–2013... 2004].

Specyfika nieruchomości zabytkowych ujawnia się w swoistych, unikatowych cechach, charakterystycznych dla zabytków nieruchomych, odróżniających je od pozostałej „masy” nieruchomości. Są to: szczególna ochrona prawna; wartość historyczna, naukowa lub artystyczna; ograniczenia w zakresie korzystania i rozporządzania, zmiany przeznaczenia lub sposobu użytkowania oraz dokonywania zmian i prac modernizacyjnych; oraz obowiązek udostępniania społeczeństwu i wykorzystywania do celów naukowych i dydaktyczno-oświatowych [Standard V.3... 2011]. Pojawienie się tych szczególnych cech sprawia, że wobec danej nieruchomości może zostać zastosowana jedna z prawnych form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca

2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r., nr 162 poz. 1568 z późn. zm.].

Zasób nieruchomości zabytkowych, w odniesieniu do całego zasobu nieruchomości, jest stosunkowo niewielki. Charakteryzuje go sporadyczność pojawiania się zabytków w powszechnym obrocie rynkowym, częsta utrata lub pogorszenie się ich stanu technicznego oraz utrata pierwotnej funkcji użytkowej. Istnieją ponadto zabytki nieruchome, które ze względu na swoje wartości uniwersalne nie podlegają obrotowi rynkowemu (tzw. zabytki bezcenne).

Celem badań było przedstawienie charakterystyki zasobu nieruchomości zabytkowych w ujęciu regionalnym i lokalnym (dla województwa warmińsko-mazurskiego i Olsztyna) zarówno pod względem ilościowym, jak i rodzajowym, a następnie wydzielenie obszarów, na których istnieje potencjał rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych.

OGRANICZENIA PRAWA WŁASNOŚCI – CZYNNIK KSZTAŁTUJĄCY POPYT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Popyt na rynku nieruchomości zabytkowych zależy od wielu czynników, którymi w szczególności są: cena nieruchomości zabytkowej, jej stan prawny i techniczny, lokalizacja i otoczenie zabytku oraz ograniczenia we własności nieruchomości [Pawlikowska-Piechotka 1999, 2000, 2001, Robaczewski 2009]. W tym artykule ograniczenie prawa własności należy rozumieć jako restrykcje wobec właściciela nałożone przepisami prawa administracyjnego, m.in. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r., nr 162 poz. 1568 z późn. zm.], Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, t.j. z późn. zm.], Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623, t.j. z późn. zm.).

Ograniczenia prawa własności nieruchomości odnoszą się do trzech głównych stref uprawnień właściciela zabytku nieruchomego: posiadania, rozporządzania i korzystania z nieruchomości zabytkowej (ograniczenia w używaniu, pobieraniu pożytków, całkowity zakaz zużycia lub zniszczenia) [Drela 2006]. Ograniczenia prawa własności nieruchomości zabytkowych w zakresie ich posiadania sprowadzają się głównie do ingerencji w sferę, wyłącznej dla właściciela, aktywności względem przedmiotu tej własności. W tym zakresie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r., nr 162 poz. 1568 z późn. zm.] można wyróżnić trzy podstawowe instrumenty ingerencji:

- przeprowadzenie czynności na terenie nieruchomości zabytkowej bez zgody właściciela;
- czasowe zajęcie zabytku nieruchomego;
- wywłaszczenie zabytku nieruchomego.

Z kolei ograniczenie prawa własności w odniesieniu do swobodnego rozporządzania nieruchomością zabytkową polega m.in. na wprowadzeniu przepisu art. 28 pkt. 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. z 2003 r., nr 162 poz. 1568 z późn. zm.] zobowiązującego właściciela do zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o zmianie stanu prawnego zabytku. W odniesieniu do

nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków może nastąpić ponadto, po wpisie do księgi wieczystej, realizacja prawa pierwokupu na rzecz gminy – art. 109 ust. 1 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651, t.j. z późn. zm.].

W celu ustalenia zakresu stosowanych ograniczeń oraz ich wpływu na popyt na rynku nieruchomości zabytkowych przeprowadzono analizę dokumentacji konserwatorskiej dotyczącej zabytków nieruchomych zlokalizowanych w Olsztynie w dzielnicy Śródmieście oraz analizę szczegółową z uwzględnieniem harmonogramu i zakresu działań inwestora dla jednej z nich. Wyniki analizy dokumentacji konserwatorskiej przedstawiła Wasilewicz [2011] w pracy dyplomowej. Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że rodzaj i zasięg ograniczeń zależy w głównej mierze od rodzaju podjętego przedsięwzięcia (zmiana sposobu użytkowania, przebudowa, rozbudowa, remont, modernizacja). Ograniczenia dotyczą m.in. konieczności aktualizacji programu prac konserwatorskich oraz restauratorskich i jego uzgodnienia przed rozpoczęciem prac z wojewódzkim lub miejskim konserwatorem zabytków, konieczności sfinansowania badań konserwatorskich, restauratorskich lub archeologicznych, konieczności uzgodnienia użycia materiałów, faktury i kolorów. Wiąże się to z poniesieniem dodatkowych kosztów, co wpływa na wzrost nakładów na planowaną inwestycję oraz wydłuża ją w czasie. Wymienione czynniki mogą odstraszać potencjalnych inwestorów, a zatem determinować niski popyt na rynku nieruchomości zabytkowych. Można stwierdzić, że ograniczenia na poziomie zwykłego korzystania z zabytku nieruchomego, a zwłaszcza jego używania, są najbardziej uciążliwe dla właściciela nieruchomości zabytkowej ze względu na ingerowanie w swobodę zwykłych działań podjętych na tej nieruchomości. Można je uznać za jeden z podstawowych czynników kształtujących popyt na rynku nieruchomości zabytkowych [Wasilewicz 2011].

ZASÓB NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO-MAZURSKIM ORAZ W OLSZTYNIE

Rozwój rynku nieruchomości zabytkowych w Polsce był ściśle związany z transformacją wolnorynkową, która polegała m.in. na podjęciu działań prywatyzacyjnych majątku publicznego. Zlikwidowano występujące w województwie warmińsko-mazurskim Państwowe Gospodarstwa Rolne, które posiadały w swoim zasobie nieruchomości zabytkowe. Wówczas zespoły pałacowo-parkowe, dwory oraz inne nieruchomości zabytkowe trafiły w ręce Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która sprzedawała je, często za niewielkie pieniądze, osobom prywatnym [Pawlikowska-Piechotka 1999, 2000, 2001, Pruszyński 2001]. Obecnie trudno jest zdiagnozować ogólny stan całego rynku nieruchomości zabytkowych. Analizując rynek nieruchomości zabytkowych mieszkaniowych, przemysłowych lub powojaskowych, można zaobserwować jego stały rozwój. Z kolei, biorąc pod uwagę rynek takich zabytków nieruchomych, jak zamki obronne, spichlerze, młyny, należy stwierdzić fakt jego trwałej stagnacji [Robaczewski 2009, Potaczała 2006]. Województwo warmińsko-mazurskie zajmuje na tle Polski czwarte miejsce pod względem

ogólnej liczebności nieruchomości zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków. Według danych statystycznych Narodowego Instytutu Dziedzictwa z 04.10.2010 r. jest to 5567 obiektów [Zestawienia Narodowego Instytutu Dziedzictwa... 2010]. Strukturę nieruchomości zabytkowych Warmii i Mazur według typu zabytków przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Struktura ilościowa i procentowa nieruchomości zabytkowych według typu zabytków w województwie warmińsko-mazurskim

Table 1. Quantitative and percentage structure of property by type of historic monument in the Warmińsko-Mazurskie Voivodship

Kategorie typów zabytków nieruchomych Categories of types of historical properties	Liczba zabytków nieruchomych Number of historical properties	Udział procentowy w ogólnej liczbie zabytków nieruchomych Percentage of total number of historical properties
Urbanistyka – Town planning	65	1,17
Sakralne – Sacred architecture	889	15,97
Obronne – Defense architecture	128	2,30
Publiczne – Public property	274	4,92
Zamki – Castles	28	0,50
Pałace – Palaces	99	1,78
Dwory – Manor houses	188	3,38
Zieleń – Park	418	7,51
Folwarczne – Granges	522	9,38
Gospodarcze – Agricultural buildings	191	3,43
Mieszkalne – Houses	1913	34,36
Przemysłowe – Industrial buildings	204	3,66
Cmentarze – Cemeteries	517	9,29
Inne – Other	131	2,35
Razem – Total	5567	100 %

Źródło: Zestawienia Narodowego Instytutu Dziedzictwa, <http://www.nid.pl/idm,1164,zestawienia.html>, dostęp: 20.06.2011 r.

Source: The Register of the National Heritage Institute, <http://www.nid.pl/m,1164,zestawienia.html>, access: 20.06.2011 r.

Najliczniejszą grupę zabytków nieruchomych w województwie warmińsko-mazurskim, stanowią nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym – 34,36% ogółu (1913 obiektów). Do tej grupy zaliczane są domy, wielkomiejskie kamienice czynszowe, chałupy wiejskie, pałace i dwory miejskie, a także inne obiekty mieszkalne związane funkcjonalnie z różnymi zespołami budowlanymi: plebanie, wikariaty i organistówki. Z historycznego punktu widzenia

taka liczba zabytków może być wynikiem stosunkowo szybkiego rozwoju osadnictwa na tych terenach, związanego m.in. z przebiegiem przez tereny dzisiejszego województwa warmińsko-mazurskiego strategicznej linii kolejowej prowadzącej do Królewca. [Dziedzictwo kulturowe... 2009]. Drugą grupę, pod względem liczebności zabytków nieruchomych na Warmii i Mazurach, tworzą nieruchomości o charakterze sakralnym. W stosunku do ogółu nieruchomości zabytkowych w regionie stanowią one 15,97% (889 obiektów). Z danych statystycznych (tab. 1) wynika, że zamki należą do najmniej licznej grupy zabytków nieruchomych w województwie (28 obiektów, czyli 0,50% ogółu zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków). Według struktury własności 35,3% zabytków w województwie należy do osób prywatnych, 19,6% stanowi własność jednostek samorządu terytorialnego, 12,9% jest własnością Skarbu Państwa, 12,6% – Kościoła i związków wyznaniowych, a 19,6% zabytków nieruchomych ma nieuregulowany stan prawny [Wasilewicz 2011]. Na rozwój rynku nieruchomości zabytkowych wpływa w znacznym stopniu stan techniczny obiektów. Na podstawie danych statystycznych z Raportu o stanie zachowania zabytków nieruchomych z grudnia 2004 r. w województwie warmińsko-mazurskim 10,72% zabytków nie wymaga prac remontowych, 43,67% wymaga drobnych napraw, 26,23% – remontu zabezpieczającego, a 19,38% – remontu kapitalnego [Raport... 2004].

W odniesieniu do rynku nieruchomości zabytkowych niezwykle ważne staje się zastrzeżenie, że nie wszystkie zabytki nieruchome mogą występować w obrocie rynkowym. Wynika to z funkcji, którą pełnią np. zabytki o charakterze sakralnym [Pawlikowska-Piechotka 2001] czy też obronnym – arsenały, mury obronne, forty oraz bramy miejskie jako bardzo ważne dla historii danego miejsca i jego tożsamości. Wyłączone z obrotu cywilnoprawnego są również zabytki mające szczególną wartość dla narodu polskiego. Mówi się o ich „bezcenności” [Medyński 2003]. Uznano także, że obrotowi rynkowemu zdecydowanie nie podlegają założenia przestrzenne, lecz tylko pojedyncze obiekty wchodzące w ich skład oraz cmentarze. Właścicielem cmentarzy może być:

- gmina – ze względu na to, że sprawy cmentarzy stanowią zadanie własne gminy – art. 7 ust. 1 pkt. 13 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [Dz.U. z 2001 r., nr 142, poz. 1592, t.j. z późn. zm.] oraz art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych [Dz.U. z 2000 r., nr 23, poz. 295 z późn. zm.];
- Skarb Państwa – w stosunku do grobów i cmentarzy wojennych – art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych [Dz.U. z 1933 r., nr 39, poz. 311 z późn. zm.];
- Kościoły – w stosunku do cmentarzy grzebalnych – art. 22 Ustawy z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej [Dz.U. 1995 r., nr 97 poz. 482 z późn. zm.].

Zatem ani osoba fizyczna, ani osoba prawna nie może być właścicielem cmentarza [Wancke 2009]. Z uwzględnieniem tych założeń dokonano określenia zabytków nieruchomych, które mogą stanowić potencjalny przedmiot transakcji rynkowych na terenie Warmii i Mazur (tab. 2).

Dane liczbowe dotyczące nieruchomości zabytkowych, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego w ujęciu regionalnym (dla poszczególnych gmin), przedstawiono

w tabeli 3 oraz na rysunku 1. W województwie warmińsko-mazurskim można wyróżnić trzy główne obszary, w których istnieje potencjał rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych. Do poszczególnych obszarów włączono miasta i gminy tworzące zwarte obszary. Wyodrębniono:

- obszar 1. – główny ośrodek – Olsztyn i sąsiadujące z nim gminy należące do strefy pierwszej (Dobre Miasto, Jeziorany, Barczewo i Biskupiec);
- obszar 2. – główny ośrodek – gmina Orneta i sąsiadujące z nią gminy należące do strefy pierwszej i drugiej (Morąg – strefa 1., Miłakowo – strefa 2. i Pasłęk – strefa 2.);
- obszar 3. – główny ośrodek – gmina Reszel i sąsiadujące z nią miasta i gminy należące do strefy 1., 2. i 3. (miasta: Kętrzyn – strefa 1. i Bartoszyce – strefa 2., gminy: Reszel – strefa 1., Mikołajki – strefa 1., Ryn – strefa 2., Sępolewo – strefa 2., Srokowo – strefa 2., Bartoszyce – strefa 2., Korsze – strefa 3., Węgorzewo – strefa 3. i Kętrzyn – strefa 3.).

Tabela 2. Nieruchomości zabytkowe mogące podlegać obrotowi rynkowemu w województwie warmińsko-mazurskim

Table 2. Historical properties that may be present on the property market in the Warmińsko-Mazurskie Voivodship

Jednostka odniesienia The unit of reference	Liczba zabytków nieruchomych ogółem Total number of historical properties	Liczba zabytków nieruchomych wyłączonych z obrotu rynkowego The number of historical properties excluded from the market	Liczba zabytków nieruchomych mogących wystąpić w obrocie rynkowym The number of historical properties that may be present on the property market
Województwo warmińsko-mazurskie Warmińsko-Mazurskie Voivodship	5567	1599	3968
Razem Polska Total Poland	64673	18263	46410

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zestawień Narodowego Instytutu Dziedzictwa, <http://www.nid.pl/idm,1164,zestawienia.html>, dostęp: 20.06.2011 r.

Source: Own study based on The Register of the National Heritage Institute, <http://www.nid.pl/idm,1164,zestawienia.html>, access: 20.06.2011.

Pod względem wielkości zasobu nieruchomości zabytkowych, które mogą stanowić przedmiot obrotu rynkowego, największy potencjał w województwie warmińsko-mazurskim mają dwa główne ośrodki regionu: Elbląg (304 obiekty, czyli ok. 8% ogółu zabytków nieruchomości przeznaczonych do obrotu) i Olsztyn (385 obiektów, czyli ok. 10% ogółu zabytków nieruchomości przeznaczonych do obrotu). Najmniej korzystne warunki do rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych pod względem liczby obiektów o charakterze zabytkowym występują we wschodniej części województwa warmińsko-mazurskiego (z wyjątkiem gminy Olecko).

Tabela 3. Zabytki nieruchome (wpisane do rejestru zabytków) przeznaczone do obrotu w poszczególnych gminach województwa warmińsko-mazurskiego [szt.]

Table 3. Real estate properties listed in the register of historical monuments that may be present on the property market in individual communes in the Warmińsko-Mazurskie Voivodship [units]

Gmina – Commune	Liczba zabytków nieruchomych The number of historical properties	Gmina – Commune	Liczba zabytków nieruchomych The number of historical properties
1	2	3	4
Banie Mazurskie	14	Lubomino	13
Barciany	18	Łukta	6
Barczewo	100	Makdyty	30
Bartoszyce	48	Markusy	12
Bartoszyce – miasto – city	58	Mikołajki	69
Biała Piska	11	Milejewo	6
Biskupiec – powiat nowomiejski nowomiejski district	14	Miłakowo	58
Biskupiec – powiat olsztyński olsztyński district	86	Miłki	2
Bisztynek	16	Miłomłyn	29
Braniewo	11	Młynary	41
Braniewo – miasto – city	14	Morąg	63
Budry	8	Mragowo	10
Dąbrówno	18	Mragowo – miasto – city	41
Dobre Miasto	121	Nidzica	24
Dubeninki	6	Nowe Miasto Lubawskie	5

cd. tabeli 3
cont. table 3

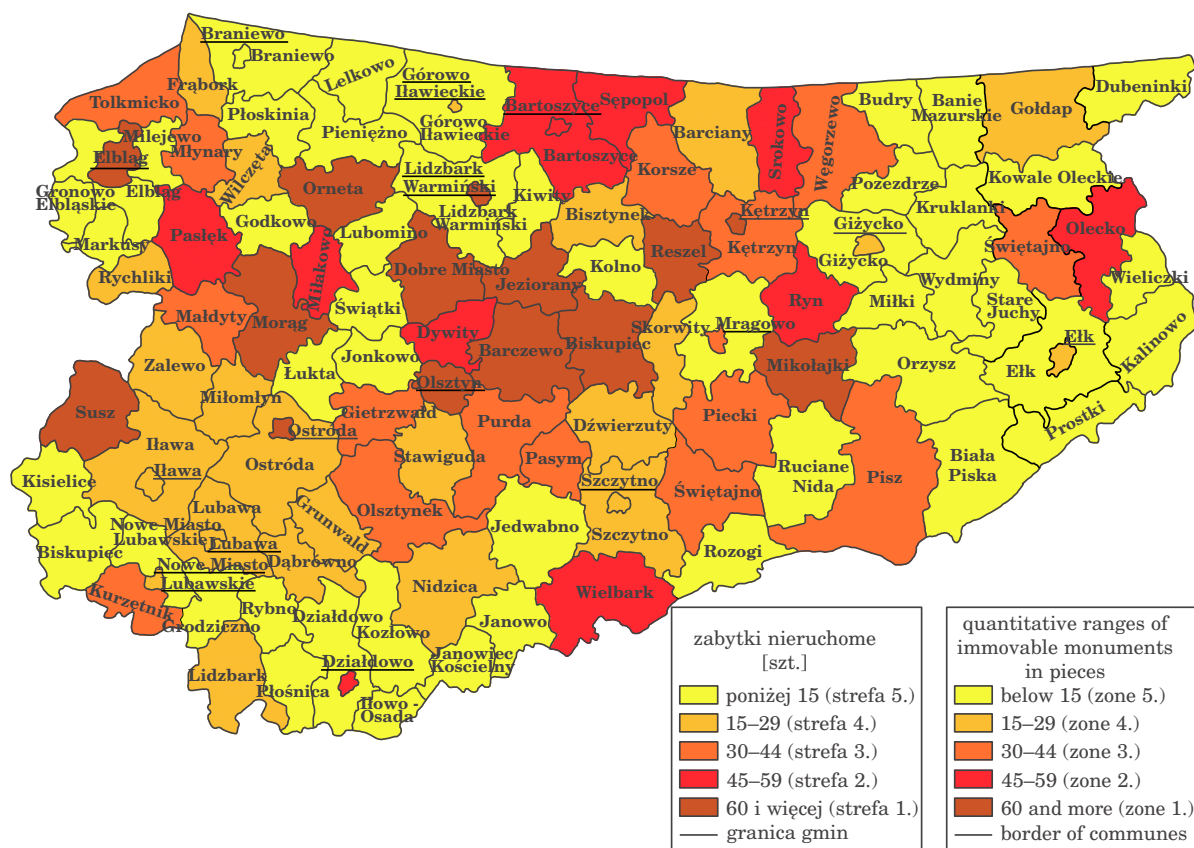
1	2	3	4
Dywity	42	Nowe Miasto Lubawskie – miasto – city	28
Działdowo	10	Olecko	58
Działdowo – miasto – city	49	Olsztyn – miasto – city	385
Dzwierzuty	15	Olsztynek	31
Elbląg	2	Orneta	102
Elbląg – miasto – city	304	Orzysz	10
Elk	11	Ostróda	22
Elk – miasto – city	19	Ostróda – miasto – city	68
Frąbork	24	Pasłęk	58
Gietrzwałd	33	Pasym	42
Giżycko	7	Piecki	35
Giżycko – miasto – city	27	Pieniężno	7
Godkowo	9	Pisz	37
Gołdap	19	Płoskinia	1
Górowo Iławeckie	4	Płońnica	8
Górowo Iławeckie – miasto – city	21	Pozezdrze	2
Grodziczno	4	Prostki	4
Gronowo Elbląskie	12	Purda	43
Grunwald	16	Reszel	101
Iława	16	Rozłogi	12
Iława – miasto	23	Ruciane Nida	11
Iłowo – Osada	5	Rybno	3
Janowiec Kościelny	0	Rychliki	25
Janowo	1	Ryn	59
Jedwabno	21	Sępól	54

cd. tabeli 3
cont. table 3

1	2	3	4
Jeziorany	132	Skorwity	15
Jonkowo	8	Srokowo	52
Kalinowo	10	Stare Juchy	3
Kętrzyn	44	Stawiguda	25
Kętrzyn – miasto – city	90	Susz	69
Kisielice	7	Szczytno	16
Kiwity	4	Szczytno – miasto – city	25
Kolno	11	Świątki	6
Korsze	42	Świątajno – powiat olecki olecki district	14
Kowale Oleckie	7	Świątajno – powiat szczycieński szczycieński district	31
Kozłowo	6	Tolknicko	35
Kruklanki	4	Węgorzewo	42
Kurzętnik	44	Wielbark	54
Lelkowo	6	Wieliczki	0
Lidzbark	19	Wilczęta	16
Lidzbark Warmiński	7	Wydminy	10
Lidzbark Warmiński – miasto – city	62	Zalewo	23
Lubawa	21	Suma – Total	3968
Lubawa – miasto city	16		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków... 2011.

Source: Authors' own study on the basis of the register of historical monuments in the Warmińsko-Mazurskie Voivodship (Rejestr zabytków... 2011).



Rys. 1. Liczba nieruchomości zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, mogących być przedmiotem obrotu rynkowego w poszczególnych gminach województwa warmińsko-mazurskiego [szt.]. Opracowanie własne na podstawie tabeli 3

Fig. 1. Number of properties listed in the register of historical monuments that may be present on the property market in individual municipalities in the Warmińsko-Mazurskie Voivodship in units (on the basis of tab. 3)

Analizę rynku nieruchomości zabytkowych dla Olsztyna przeprowadzono na podstawie danych z wojewódzkiej ewidencji zabytków (tab. 4 i rys. 2). Największy potencjał ze względu na wielkość zasobu nieruchomości zabytkowych mają w tym mieście następujące osiedla: Mazurskie (170 obiektów), Kętrzyńskie (164 obiekty), Śródmieście (246 obiektów), Grunwaldzkie (184 obiekty), Zatorze (192 obiekty) i Wojska Polskiego (224 obiektów), a następnie osiedle Nad Jeziorem Długim (131 obiektów). Są to tereny zlokalizowane zasadniczo: w centrum miasta, gdzie mieszkali bogaci ludzie wznoszący zarówno imponujące kamienice mieszkalne, jak i obiekty użyteczności publicznej; skoncentrowane wzdłuż przebiegu linii kolejowej (Zatorze) bądź stanowiące ówczesne tereny wojskowe (Nad Jeziorem Długim) lub tereny mieszkalne gdzie osiedlali się ludzie mniej zamożni (Osiedle Mazurskie). W Olsztynie występują także osiedla, na których nie istnieją zasoby nieruchomości zabytkowych. Są to najmłodsze osiedla – Nagórki, Pieczewo, Generałów. Niegdyś tereny te były użytkowane wyłącznie rolniczo jako pola uprawne.

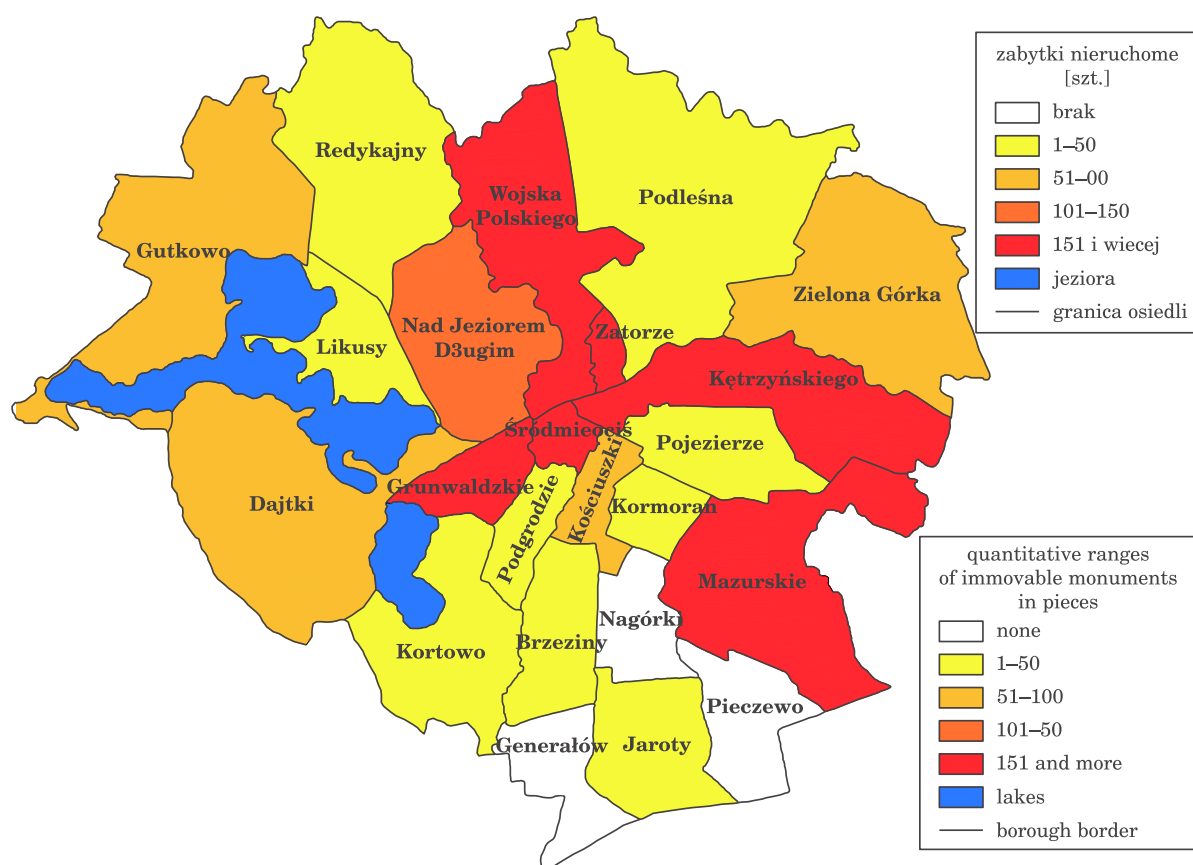
Tabela 4. Zabytki nieruchome (wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków) przeznaczone do obrotu na poszczególnych osiedlach Olsztyna [szt.]

Table 4. Historical monuments listed in voivodship's records of monuments that may be present on the property market in the boroughs of Olsztyn [units]

Osiedla Borough	Liczba zabytków nieruchomych mogących podlegać obrotowi rynkowemu Number of historical properties that may be present on the property market	Osiedla Borough	Liczba zabytków nieruchomych mogących podlegać obrotowi rynkowemu Number of historical properties that may be present on the property market
Brzeziny	6	Nad Jeziorem Długim	131
Dajtki	65	Nagórki	0
Generałów	0	Osiedle Mazurskie	170
Grunwaldzkie	184	Pieczewo	0
Gutkowo	87	Podgrodzie	14
Jakubowo	2	Podleśna	5
Jaroty	17	Pojezierze	6
Kętrzyńskiego	164	Śródmieście	246
Kormoran	1	Wojska Polskiego	224
Kortowo	10	Zatorze	192
Kościuszki	68	Zielona Górka	54
Likusy	36	SUMA – TOTAL	1682

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych.

Source: Own study based on the voivodship's records of monuments.



Rys. 2. Liczba nieruchomości zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków mogących być przedmiotem obrotu rynkowego na poszczególnych osiedlach Olsztyna [szt.]. Opracowanie własne na podstawie tabeli 4

Fig. 2. Number of properties listed in the voivodship's records of monuments that may be present on the property market in boroughs of Olsztyn [units] (on the basis of tab. 4)

PODSUMOWANIE

Prawo w szczególny sposób chroni materialne dziedzictwo kulturowe w postaci zabytków nieruchomości ze względu na ich ograniczoność i niepowtarzalność. Duży wpływ na hamowanie rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych mają obowiązujące przepisy prawne, które zniechęcają ich potencjalnych nabywców. Istnieje zbyt wiele zakazów i nakazów ingerujących w prawo własności. W konsekwencji bariery te wpływają na wydłużenie czasu realizacji inwestycji oraz na znaczny wzrost kosztów utrzymania i remontu. Najwięcej na rynku nieruchomości zabytkowych występuje zabytków o charakterze mieszkalnym. Wynika to zarówno z dużej liczebności obiektów, które mogą występować w obrocie rynkowym, jak również ze stosunkowo zadawalającego ich stanu technicznego. Zazwyczaj nie ma w tym przypadku problemu z adaptacją, gdyż nieruchomości niegdyś używane na cele mieszkalne zazwyczaj utrzymują swoje przeznaczenie. Z drugiej strony pozostaje słabo funkcjonujący rynek nieruchomości zabytkowych obronnych, gospodarczych i przemysłowych.

PIŚMIENNICTWO

- Drela M., 2006. Własność zabytków. Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa.
- Dziedzictwo kulturowe Warmii, Mazur, Powiśla. Stan zachowania, potencjały i problemy, 2009. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Red. J. Wysocki, Olsztyn.
- Medyński M., 2003. Wycena zurbanizowanych nieruchomości zabytkowych nieprzynoszących dochodu, I. Nieruchomości. C.H. BECK 12, www.nieruchomości.beck.pl, dostęp: 20.12.2010.
- Narodowy Program Kultury „Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego” na lata 2004–2013, Warszawa 2004, http://bip.mkidn.gov.pl/media/docs/NPK_Zabytki.pdf, dostęp: 15.11.2011 r.
- Pawlikowska-Piechotka A., 1999. Zabytki na rynku nieruchomości. *Ochrona Zabytków* 4(207), LII 367–375.
- Pawlikowska-Piechotka A., 2000. Zabytki na rynku nieruchomości. *Problemy Ekologii* 1, 33–37.
- Pawlikowska-Piechotka A., 2001. Nieruchomość zabytkowa jako lokata kapitału. Motywacje inwestorów. *Problemy Ekologii* 1(25), 41–46.
- Potaczała M., 2006. Zamek w cenie szeregówki. Rynek nieruchomości zabytkowych w Polsce. *Krakowski Rynek Nieruchomości* 4, http://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artukul/zamek_w_cenie_szeregowki_ii_cz_59.html, dostęp: 20.11.2010 r.
- Pruszyński J., 2001. Dziedzictwo kultury Polski. Jego straty i ochrona prawna. Wydawnictwo Zakamycze, t. II, Kraków.
- Raport o stanie zachowania zabytków nieruchomych z grudnia 2004 r., <http://www.kobidz.pl/>, dostęp: 20.12.2010 r.
- Robaczewski M., 2009. W klimatach starej kamienicy. *Forbes* 03.
- Rejestr zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego (stan prawny na dzień 28.10.2010), <http://www.wuoz.olsztyn.pl>, dostęp: 20.12.2010 r.
- Standard V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych, ssrm.republika.pl/standardy/v_3.doc, dostęp: 11.01.2011 r.
- Ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych. *Dz.U.* z 1933 r. nr 39, poz. 311 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. *Dz.U.* z 2000 r. nr 23, poz. 295 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. *Dz.U.* z 2001 r. nr 142, poz. 1592, t.j. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane. *Dz.U.* z 2010 r. nr 243, poz. 1623, t.j. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej. *Dz.U.* 1995 r. nr 97 poz. 482 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. *Dz.U.* z 2010 r. nr 102, poz. 651, t.j. z późn. zm.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. *Dz.U.* z 2003 r. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.
- Wancke P., 2009. Nie można sprzedać czynnej nekropolii. *Rzeczpospolita* 281, 01.12.2009.
- Wasilewicz M., 2011. Specyfika nieruchomości zabytkowych na rynku nieruchomości, t. II. Załączniki. Praca inżynierska wykonana pod kier. dr Anny Banaszek. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie (maszynopis).
- Zestawienia Narodowego Instytutu Dziedzictwa, 2010. http://www.nid.pl/idm,1164_zestawienia.html, dostęp: 20.06.2011 r.

SPECIFICATION OF HISTORICAL PROPERTY ON THE REAL ESTATE MARKET

Abstract. The following paper presents the characteristics of historical properties and their impact on supply, demand and development of the historical property market. The study concerned historical properties, located in the Warmia and Mazury region and, at the local level, in the city of Olsztyn. The study covered sites listed in the registry of historical monuments of Warmia and Mazury, the Voivodship's records of historical sites and the author's own research of documentation regarding the conservation of sites situated in the city of Olsztyn.

Key words: real estate property, historical property, real estate market

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.12.2011