

ANALIZA STANU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH ORAZ OGRANICZEŃ W ZAKRESIE ICH OBROTU RYNKOWEGO W POLSCE

Janusz Jasiński

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W Polsce nieruchome obiekty zabytkowe stanowią znaczący udział w ogólnych zasobach nieruchomości oraz ważny, a zarazem specyficzny segment rynku. O specyfice zabytków świadczy fakt, że obok wartości materialnych posiadają one wartość niematerialną, stanowiącą dorobek poprzednich pokoleń. W związku z powyższym przepisy prawa chronią wszystkie zabytki, a jednocześnie na ich właścicieli i posiadaczy nakładają obowiązek opieki nad nimi bez względu na ich stan zachowania, czy fakt wpisu do urzędowych rejestrów.

W artykule, w pierwszej części, omówiono zakres i formy ochrony zabytków nieruchomości oraz dokonano charakterystyki ich stanu. W drugiej zaś części wskazano na ograniczenia w zakresie funkcjonowania rynku tego segmentu nieruchomości.

Przeprowadzona analiza wykazała, że na obszarze Polski występuje duże zróżnicowanie w zakresie występującej ilości, rodzajów i form ich ochrony, lokalizacji, stanu prawnego, oraz potrzeb remontowych i konserwatorskich. Z kolei ich szczególna ochrona prawna oraz występujące ograniczenia w gospodarowaniu i obrocie rynkowym, świadczą o specyfice tego segmentu rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: zabytek, ewidencja zabytków, rynek nieruchomości zabytkowych

WSTĘP

Dziedzictwo kulturowe stanowi dorobek materialny i duchowy poprzednich pokoleń, jak również dorobek naszych czasów. Posiada on wartość zarówno materialną, jak i niematerialną. Prawny system ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce wyznacza szereg norm zawartych w krajowych i międzynarodowych aktach prawnych. Podstawę funkcjonowania tego systemu stanowią art. 5, 6 i 73 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

z dnia 2 kwietnia 1997 r.¹ Normy konstytucyjne znajdują swą konkretyzację w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568, t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446, z późn. zm.) oraz wydanych na jej podstawie aktach wykonawczych. Ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. System ochrony dziedzictwa kulturowego współtworzą także akty prawne dotyczące innych dziedzin. np. ustawa z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.), ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.). Szczególne znaczenie przypisać należy także normom prawa międzynarodowego, w tym przede wszystkim ratyfikowanym przez Polskę konwencjom międzynarodowym UNESCO i Rady Europy, które stanowią źródła prawa powszechnie obowiązującego. Osobną równie ważną kategorię tworzą dokumenty opracowywane przez organy ochrony zabytków. Wskazane wyżej przepisy prawa chronią wszystkie zabytki, a jednocześnie zobowiązują ich właścicieli i posiadaczy do opieki nad nimi bez względu na ich stan zachowania czy fakt wpisu do urzędowych rejestrów.

Celem niniejszego artykułu jest analiza stanu zabytków nieruchomych oraz uwarunkowań funkcjonowania (specyfiki) rynku nieruchomości zabytkowych w Polsce.

Diagnozy stanu zabytków nieruchomych dokonano poprzez omówienie ich wielkości zasobów, struktury rodzajowej, lokalizacji oraz stanu technicznego i potrzeb remontowych. Na bazie tej analizy, w drugiej części artykułu, dokonano omówienia specyfiki i analizy rynku nieruchomości zabytkowych.

Wynikiem przeprowadzonych badań jest wskazanie występujących trendów w zakresie rozwoju rynku tego segmentu nieruchomości.

Do przeprowadzenia badań wykorzystano dane pozyskane głównie z zasobu Narodowego Instytutu Dziedzictwa – opracowanego w 2014 r. Krajowego Programu Zabytków, Raportu o zasobie i stanie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków sporządzonego w 2004 r. oraz w oparciu o zebrane informacje z portali internetowych dotyczące rynku nieruchomości zabytkowych w Polsce.

Art. 5. Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.

Art. 6. 1. Rzeczpospolita Polska stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju.

2. Rzeczpospolita Polska udziela pomocy Polakom zamieszkałym za granicą w zachowaniu ich związków z narodowym dziedzictwem kulturalnym.

Art. 73. Każdemu zapewnia się wolność twórczości artystycznej, badań naukowych oraz ogłaszania ich wyników, wolność nauczania, a także wolność korzystania z dóbr kultury.

DEFINIOWANIE, ZAKRES I FORMY OCHRONY ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH

Definiowania pojęcia zabytek dokonuje w art. 3 wymieniona wcześniej ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, która dokonuje także ich podziału na zabytki nieruchome, ruchome oraz archeologiczne. Za zabytki nieruchome ustawa uznaje nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące, w szczególności: krajobrazami kulturowymi, kładami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, dziełami budownictwa obronnego, obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi, cmentarzami, parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni, miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Do rejestru zabytków wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Wówczas to zabytek otrzymuje numer rejestru zgodny z kolejnym zapisem w księdze rejestru zabytków. Odrębne księgi rejestru zabytków prowadzone są w trzech kategoriach: A – zabytek nieruchomy, B – zabytek ruchomy, C – zabytek archeologiczny. Do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku.

EWIDENCJA, STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA I STAN ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH W POLSCE

Ewidencja zabytków nieruchomych

Podstawowym źródłem informacji o zabytkach jest dokumentacja ewidencyjna zabytków. Stanowi ją zbiór opracowań wykonanych według jednolitych wzorów, zawierających najistotniejsze informacje o zabytku: dane administracyjne i adresowe obiektu, rys historyczny, opis obiektu, fotografie, mapy i plany, często też dane archiwalne. Ewidencja zabytków nieruchomych obejmuje różne ich rodzaje, np. pojedyncze obiekty architektoniczne, zespoły budowlane, zespoły urbanistyczne i ruralistyczne, zabytkowe parki, cmentarze, a także stanowiska archeologiczne. Podstawowym celem tej ewidencji jest

rozpoznanie zasobu zabytkowego poprzez badania historyczne i terenowe oraz jego udokumentowanie w celu prowadzenia planowej polityki i działalności konserwatorskiej. Realizacja tego celu obejmuje następujące etapy: wskazanie obiektów zabytkowych w terenie, zebranie i opracowanie podstawowych informacji merytorycznych o obiektach zabytkowych, zgromadzenie informacji administracyjno-adresowych, udokumentowanie stanu zachowania obiektów, przygotowanie opracowań dotyczących obiektów zagrożonych rozbiórką, zniszczeniem lub gruntowną przebudową, monitoring obiektów zabytkowych.

Ewidencja zabytków prowadzona jest na szczeblu krajowym, wojewódzkim i gminnym. Krajową ewidencję zabytków w formie zbioru kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się w wojewódzkich ewidencjach zabytków prowadzi Generalny Konserwator Zabytków. Wojewódzką ewidencję zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków.

Z kolei wójt (burmistrz, prezydent miasta) winien prowadzić gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy.

Natomiast w gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Gromadzeniem i zarządzaniem zasobem krajowej ewidencji zabytków, na który składają się zasoby wojewódzkich ewidencji zabytków, zajmuje się w imieniu Generalnego Konserwatora Zabytków, Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID). W archiwum dokumentacji ewidencyjnej NID, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz.U. z 2011 r. Nr 113, poz. 661), przechowywane są następujące karty ewidencyjne: karty ewidencyjne zabytków wpisanych do rejestru zabytków, karty ewidencyjne zabytków niewpisanych do rejestru, karty ewidencyjne zabytków ruchomych, karty ewidencyjne zabytków techniki, karty ewidencyjne zabytku archeologicznego, karty adresowe zabytków nieruchomości stosownych dla gminnej ewidencji zabytków. Przy tym, dokumentacja ewidencyjna wykonana na mocy wcześniej funkcjonujących przepisów prawnych jest obowiązująca (§ 20.2 i 3 cyt. wyżej Rozporządzenia).

Charakterystyka zasobu zabytków nieruchomości

Dokumentacja ewidencyjna zabytków nieruchomości znajdująca się w zbiorach NID wg stanu na dzień 31.03.2014 r. obejmowała łącznie 183 192 kart ewidencyjnych, w tym 147 369 kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa, 9024 kart ewidencyjnych parków i 25 525 kart ewidencyjnych cmentarzy. Natomiast w zamkniętych zbiorach ewidencyjnych było zgromadzonych 1274 teczek urbanistycznych oraz 649 127 kart adresowych. Zestawienie rodzajowe i ilościowe dokumentacji ewidencyjnej zabytków nieruchomości w poszczególnych województwach w zbiorach NID obrazuje tab. 1.

Tabela 1. Dokumentacja ewidencyjna zabytków nieruchomych w zbiorach w NID (stan na 31.03.2014 r.)
 Table 1. Record documentation of fixed monuments in sets of NID (state on 31 03 2014)

Województwo Voivodeship	KRAJOVA EWIDENCJA ZABYTKÓW / DOMESTIC REGISTER OF MONUMENTS					ZAMKNIĘTE ZBIORY EWIDENCYJNE CLOSED REGISTRATION SETS		
	Karty ewidencyjne zabytków architektury i budownictwa Registration cards of monuments of architecture and constructions	Karty ewidencyjne parków Registration cards of parks	Karty ewidencyjne cmentarzy Registrations card of cemeteries	Łącznie Together	Teczki urbanistyczne Urban planning files	Karty adresowe Address cards		
DOLNOŚLĄSKIE	12 021	1252	2049	15 429	107	76 409		
KUJAWSKO-POMORSKIE	9763	485	1886	12 202	68	23 033		
LUBELSKIE	11 849	601	1700	14 235	85	39 161		
LUBUSKIE	8736	262	1578	10 626	50	38 374		
ŁÓDZKIE	5508	523	1025	7147	91	27 093		
MAŁOPOLSKIE	11 263	557	1247	13 146	79	60 246		
MAZOWIECKIE	11 685	1028	1504	14 362	145	31 148		
OPOLSKIE	4509	227	664	5445	45	22 827		
PODKARPACKIE	8983	338	1392	10 800	87	64 733		
PODLASKIE	6227	341	1072	7697	57	15 001		
POMORSKIE	8215	366	1865	10 481	35	37 259		
ŚLĄSKIE	6152	229	849	7325	95	12 144		
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3450	154	513	4181	64	14 670		
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	10 730	460	2774	14 014	50	57 560		
WIELKOPOLSKIE	19 627	1189	2495	23 465	154	76 997		
ZACHODNIO-POMORSKIE	8651	1012	2912	12 637	62	52 472		
RAZEM	147 369	9024	25 525	183 192	1274	649 127		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa 2014 r.
 Source: Own study on the basis of data of the National Institute of the Legacy 2014

Liczba i struktura rodzajowa zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków

Z danych NID wynika, że na dzień 31.06.2015 r. wpisem do rejestru zabytków było objętych 69 254 obiektów nieruchomości (z wyłączeniem zabytków archeologicznych, których było 7628 wg wykazanego stanu na dzień 30.04.2013 r.).

W grupie tej rodzajowo wyodrębnia się następujące obiekty: urbanistyka (obiekty wieloprzestrzenne), sakralne, obronne, publiczne, zamki, pałace, dwory, parki, mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe, cmentarze i inne. Najwięcej jest zabytków mieszkalnych – 18 931 (27,3%) i sakralnych – 12 769 (18,4%). Duży udział stanowią: tereny zieleni – 7342 (10,6%), folwarczne – 5278 (7,6%), rezydencjonalne – 4834 (7,0%), cmentarze – 4700 (6,8%) i publiczne – 4589 (6,6%). Mniej jest przemysłowych – 2431 (3,5%), gospodarczych – 2281 (3,3%), urbanistycznych – 1065 (1,5%), obronnych – 1066 (1,5%) i zamków – (0,6%). Innych, wyżej nie wymienionych, obiektów nieruchomości objętych wpisem do rejestru jest 3555 (5,1%). Z powyższego zestawienia wynika także, że liczba zabytków kubaturowych (po odjęciu obiektów wieloprzestrzennych, terenów zieleni i cmentarzy) wpisanych do rejestru wynosi 56 147 (stanowią one 81,1% wszystkich obiektów nieruchomości – poza archeologicznymi – objętych wpisem do rejestru zabytków). Przeprowadzone badania wskazują, iż najwięcej obiektów nieruchomości objętych wpisem do rejestru zabytkowych znajduje się w województwach: dolnośląskim – 8332 (12,3%), wielkopolskim – 7138 (10,3%), mazowieckim – 7113 (10,3%), warmińsko-mazurskim – 5900 (8,5%) i małopolskim – 5263 (7,6%). Znaczna ich ilość znajduje się w województwie: podkarpackim – 4324 (6,2%), lubuskim (5,9%), lubelskim – 3749 (5,4%) i zachodnio-pomorskim – 3622 (5,2%). Mniej w województwach: pomorskim – 3191 (4,6%), opolskim – 3087 (4,5%), kujawsko-pomorskim – 3004 (4,3%), śląskim – 3874 (4,1%), łódzkim – 2673 (3,6%), podlaskim – 2272 (3,3%) i świętokrzyskim – 1655 (2,4%).

Największa ilość budynków zabytkowych o funkcji mieszkalnej występuje w województwach: dolnośląskim – 2206 (11,7%), mazowieckim – 2160 (11,4%), lubuskim – 2085 (11,0%), warmińsko-mazurskim – 2041 (10,8%), śląskim – 1584 (8,4%), małopolskim (8,0%) i wielkopolskim – 1455 (7,7%); najmniej w świętokrzyskim – 227 (1,2%), zachodniopomorskim – 366 (1,9%), kujawsko-pomorskim – 509 (2,7%), lubelskim – 536 (2,7%), podlaskim – 546 (2,9%) i łódzkim – 594 (3,1%). Wprawdzie największa ilość rejestrowych zabytków o charakterze typowo mieszkalnym znajduje się na terenie województwa dolnośląskiego, jednak w przeliczeniu na wszystkie zasoby mieszkaniowe w danym województwie okazuje się, że najwięcej zabytków jest usytuowanych na ziemi lubuskiej. Jest ich tam 1,4% w stosunku do wszystkich budynków mieszkalnych. Po dodaniu do tej liczby dworców, pałaców, zamków i zabudowań folwarcznych, okazałoby się, że co 50 budynek z terenu województwa lubelskiego jest budynkiem zabytkowym. Należy także dodać, że w Polsce budynki zabytkowe mieszkalne stanowią nieco ponad 0,3% ogólnej ich liczby. Zabytki sakralne, w największej ilości zlokalizowane są w województwach: dolnośląskim – 450 (11,4%), wielkopolskim – 1132 (8,9%), podkarpackim – 1062 (8,3%), mazowieckim – 1058 (8,3%), małopolskim – 1029 (8,1%), warmińsko-mazurskim – 900 (7,0%), zachodniopomorskim – 880 (6,9%) i lubelskim – 842 (6,6%); najmniej w województwach: świętokrzyskim

– 451 (3,5%) i kujawsko-pomorskim – 516 (4,0%). Zabytkowych obiektów rezydencjonalnych najwięcej znajduje się w województwach: wielkopolskim – 789 (16,3%), dolnośląskim – 679 (14,0%), mazowieckim – 501 (10,4%), kujawsko-pomorskim – 330 (6,8%), małopolskim – 289 (6,0%), warmińsko-mazurskim – 284 (5,9%), łódzkim – 270 (5,6%) i zachodnio-pomorskim – 269 (5,6%); najmniej w województwach: podlaskim – 72 (1,5%), świętokrzyskim – 102 (2,2%) i opolskim – 158 (3,3%). Z kolei zamków najwięcej znajduje się w województwie dolnośląskim – 92 (22,3%). Obiektów przemysłowych najwięcej jest w województwach: dolnośląskim – 366 (15,1%), mazowieckim – 292 (11,9%), wielkopolskim – 265 (10,9%), warmińsko-mazurskim – 216 (8,9%), i śląskim – 205 (8,4%); najmniej w województwach: lubelskim – 69 (2,8%), świętokrzyskim – 72 (3,0%), podlaskim – 75 (6,0%) i podkarpackim – 76 (3,1%). Z kolei obiektów gospodarczych najwięcej jest w województwach: małopolskim – 235 (10,3%), warmińsko-mazurskim – 233 (10,2%), śląskim – 222 (9,7%), wielkopolskim – 195 (8,5%), pomorskim – 191 (8,4%) i mazowieckim – 171 (7,5%); najmniej w województwie świętokrzyskim – tylko 19 (0,8%). Obiektów folwarcznych największa ilość występuje w województwach: wielkopolskim – 931 (17,6%), dolnośląskim – 828 (12,4%) i warmińsko-mazurskim – 524 (9,9%), najmniej w województwie podlaskim – 83 (1,6%) i świętokrzyskim – 89 (1,7%). Obiektów publicznych najwięcej jest w województwach: dolnośląskim – 649 (14,1%), mazowieckim – 619 (13,5%) i wielkopolskim – 477 (10,4%), najmniej w województwie świętokrzyskim – tylko 57 (1,2%).

Szczegółowe dane o ilości w podziale zabytków nieruchomych na rodzaje w poszczególnych województwach przedstawia tabela 2.

Należy także dodać, że w przeszłości wiele zabytków wpisano do rejestru bez opracowania właściwej dokumentacji, a równocześnie wykonywano karty ewidencyjne dla obiektów, które pozostawały poza rejestrem zabytków. Wiele obiektów, dla których opracowano karty, uległo zniszczeniu jeszcze przed dokonaniem wpisu (np. dla budownictwa drewnianego).

Aktualnie trwają przygotowania do digitalizacji zgromadzonych dotychczas zbiorów, aby zapewnić im trwałość oraz umożliwić szeroki dostęp do danych.

Struktura własności zabytków nieruchomych

W grudniu 2004 r. Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji zabytków sporządził Raport o stanie zachowania zabytków nieruchomych. Raport ten jest ostatnim z wykonanych, całościowych opracowań określających stan zachowania i władania zabytkami w Polsce. Celem sporządzenia było uzyskanie aktualnych danych, mogących stanowić podstawę do sporządzenia wojewódzkiego, a następnie krajowego raportu o zasobie i stanie zachowania zabytków w powiązaniu z formą własności. Najwięcej trudności w raporcie sprawiło określenie własności obiektów zabytkowych. W wielu wypadkach sprawy te nie były i nadal nie są jednoznacznie uregulowane. Istnieje wciąż duża liczba obiektów pozostających we współwłasności, nawet kilku różnych podmiotów. Kwestia własności jest szczególnie zawiślana w przypadku dużych zespołów, gdzie budynki mają różnych właścicieli i są usytuowane na terenie składającym się z wielu działek, będących we władaniu innych właścicieli. Ponadto uchwycenie stanu własności zabytków utrud-

Tabela 2. Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków – stan na 31.06.2015 r.
 Table 2. Immovable monuments entered in a list of register of monuments – state on 31.06.2015

	URBA- NISTY- KA	SAK- RALNE	OBRO- NNE	PUBLI- CZNE	ZAM- KI	REZYDE- NCJONA- LNE	ZIE- LEŃ	FOLWA- RCZNE	GOSPO- DARCZE	MIESZ KALNE	PRZEMY- SŁOWE	CMEN- TARZE	INNE	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13	14	15
DOLNOŚLĄSKIE	142	1450	111	646	98	679	852	828	208	2206	366	337	409	8332
KUJAWSKO- -POMORSKIE	22	516	104	180	25	330	409	378	109	509	106	159	157	3004
LUBELSKIE	51	842	73	175	13	270	449	308	99	536	69	519	345	3749
LUBUSKIE	35	557	100	164	23	214	201	308	77	2085	101	76	116	4057
ŁÓDZKIE	33	571	15	157	19	270	395	120	96	594	129	153	121	2673
MAŁOPOLSKIE	56	1029	64	341	32	289	429	282	235	1518	76	461	451	5263
MAZOWIECKIE	128	1058	68	619	14	501	975	381	171	2160	292	381	365	7113
OPOLSKIE	37	667	54	151	28	158	228	190	89	1053	140	143	149	3087
PODKARPACKIE	50	1062	90	259	19	203	327	289	115	1180	76	378	276	4324
PODLASKIE	69	527	9	194	4	72	117	83	110	546	75	343	123	2272
POMORSKIE	61	521	106	249	14	227	286	227	191	871	113	153	172	3191
ŚLĄSKIE	68	606	17	336	32	177	206	177	222	1584	205	110	134	3874
ŚWIĘTOKRZYSKIE	46	451	19	57	19	102	231	89	19	227	72	194	129	1655
WARMIŃSKO- -MAZURSKIE	67	900	128	296	28	284	449	524	233	2041	216	585	149	5900

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13	14	15
WIELKOPOLSKIE	143	1132	39	477	22	789	1031	931	195	1455	265	383	276	7138	
ZACHODNIO-POMORSKIE	57	880	69	288	23	269	757	163	112	366	130	325	183	3622	
RAZEM	1065	12 769	1066	4589	413	4834	7342	5278	2281	18 931	2431	4700	3555	69 254	

URBANISTYKA/ URBAN PLANNING – założenia przestrzenne – układy urbanistyczne, ruralistyczne, dzielnice i osiedla, place i ulice (jako wnętrza urbanistyczne), strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, kanały, linie kolejowe, założenia rekreacyjne i sportowe, miejsca pamięci narodowej; **SAKRALNE/ SACRED** – obiekty sakralne – kościoły różnych wyznań, klasztory, dzwonnice, kaplice, kaplice cmentarne, kostnice, kapliczki przydrożne, figury;

OBROUNE/ DEFENSIVE – obiekty budownictwa obronnego – mury obronne, bramy miejskie, forty, arsenały; **PUBLICZNE/ PUBLIC** – budowle użyteczności publicznej – siedziby władz, szkoły i internaty, banki, poczty, hotele i pensjonaty, teatry i kina, kościoły i wieżycie, dworce kolejowe, szpitale i zakłady opiekuńcze, budynki administracyjne zakładów przemysłowych;

REZYDENCJONALN / RESIDENTIAL – pałace i dwory, będące ośrodkami dóbr, pałace miejskie w zespołach rezydencjonalnych, dwory podmiejskie w zespołach rezydencjonalnych a także dwory obronne (wieże mieszkalne); zagregowane d. klasy „pałace” i „dwory”;

ZIELIEN/ GREEN – parki pałacowe i dworskie, ogrody dworskie, ogrody willowe (jako elementy komponowanych zespołów), parki miejskie, aleje; **FOLWARCZNE/ FARM** – zabudowa folwarczna – oficyny mieszkalne i gospodarcze (w zespołach), budynki inwentarskie (w zespołach), budynki produkcyjne (w zespołach), budynki mieszkalno-użytkowe pracowników folwarcznych (domki ogrodnika, leśniczego, doktora itp.), pojedyncze obiekty pozostałe po zespołach folwarcznych, spichlerze, magazyny;

GOSPODARCZE/ ECONOMIC – budynki gospodarcze – wszelkie pojedyncze obiekty gospodarskie w zagrodach wiejskich, spichlerze, magazyny jako obiekty samoistne, poza zespołami folwarcznymi, budynki pomocnicze w obiektach użyteczności publicznej i domach mieszkalnych;

MIESZKALNE/ RESIDENTIAL – domy mieszkalne – domy, kamienice, chałupy wiejskie, pałace i dwory miejskie, plebanie, wikariaty i organistówki, domy w osiedlach (wyszczególnione w decyzjach przestrzennych), domy w osiedlach robotniczych (wpisane w zespołach zakładów przestrzennych);

PRZEMYSŁOWE/ INDUSTRIAL – budownictwo przemysłowe – hale produkcyjne w zespołach fabrycznych, warsztaty, obiekty towarzyszące, parowozownie, kotłownie, wieże szybowe w kopalniach, pojedyncze budynki produkcyjne, poza zespołami folwarcznymi (kuźnie, olejarnie itp.), młyny, wiatrak, urządzenia hydrotechniczne, wodociągowe wieże ciśnienia, mosty i wiadukty, elektrownie, gazownie i wodociągi;

CMENTARZE/ CEMETERY – cmentarze komunalne, wojenne, wyznaniowe, kwatery cmentarne, pojedyncze groby i mogiły; **INNE/ OTHER** – ogrody, bramy i kordegardy, pomniki, fontanny i studnie, mała architektura parkowa (altany, grotty, pawilony), oranżerie, otoczenia i tereny poza zielenią i cmentarzami przykościelnymi).

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Source: Own study on the basis of data of the National Institute of the Legacy

nia brak bieżących informacji o dokonujących się niemal każdego dnia zmianach właścicieli.

Z przeprowadzonych w raporcie analiz wynika, że od roku 1989 struktura własnościowa zabytków ulegała stałym, dynamicznym zmianom. Taka sytuacja jest przede wszystkim wynikiem rozpoczętego po 1989 r. i trwającego dotychczas procesu komunalizacji i prywatyzacji majątku narodowego, a także przywrócenia znaczenia prawa właścicieli do korzystania i rozporządzania nieruchomościami. Zmiany własnościowe dotyczą prawie wszystkich kategorii i grup zabytków, z wyjątkiem zabytków urbanistycznych i cmentarzy grzebalnych.

Strukturę własnościową zabytków nieruchomych zmieszczonej w Raporcie według stanu na 31 grudnia 2004 r. ilustruje tabela 3.

Tabela 3. Struktura własnościowa zabytków nieruchomych
Tabela 3. The ownership structure of immovable monuments

Rodzaj własności Property Type	Ilość (w %) Quantity (%)
Własność Skarbu Państwa Owned by the State	15
Własność jednostek samorządu terytorialnego Communal ownership	21
Własność prywatna Private property	30
Własność kościołów i związków wyznaniowych Ownership of churches and religious associations	24
Współwłasność Co-ownership	2
Własność nieuregulowana The unsettled ownership situation	1
Brak danych dotyczących stanu własności No data on state property	7

Źródło: Raport o stanie zachowania zabytków nieruchomych 2004 r.
Source: Report on the condition of immovable monuments 2004

Pod względem ilościowym największa grupa zabytków była własnością prywatną (osób fizycznych i prawnych). Powołanie Agencji Nieruchomości Rolnych, Agencji Mienia Wojskowego oraz restrukturyzacja przemysłu sprawiły, że ponad 30% zabytków stanowiło własność prywatną. Dotyczy to głównie kamienic lub tylko ich części (tj. wydzielonych lokali), a także dworów, parków i obiektów gospodarczych. Prywatnych nabywców znajdowały też obiekty przemysłowe, a nawet pojedyncze budowle obronne, np. forty. Kolejną grupę właścicieli stanowiły kościoły i związki wyznaniowe, w posiadaniu których znajdowało się 24% obiektów zabytkowych. Przeważały świątynie i obiekty związane z kultem religijnym. Kościoły i związki wyznaniowe były właścicielami większości zabytków sakralnych i prawie wszystkich wyznaniowych cmentarzy grzebalnych. Własność komunalną stanowiło 21% zabytków, a 15% – Skarbu Państwa. W przypadku Skarbu Państwa stałą tendencją po 1989 r. była komunalizacja i prywatyzacja większości

obiektów zabytkowych. Zbycie takich obiektów na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa było między innymi zadaniem Agencji Nieruchomości Rolnych (wcześniej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) oraz Agencji Mienia Wojskowego. Analogicznie było w przypadku jednostek samorządu terytorialnego, gdzie tego typu tendencją pozostawała prywatyzacja na rzecz osób fizycznych i prawnych. W obu ww. przypadkach prywatyzacja dotyczyła przede wszystkim obiektów mieszkalnych (lub ich wyodrębnionych części, lokali), pałaców, dworów, parków (głównie parków pałacowych i dworskich) oraz obiektów gospodarczych, w mniejszym stopniu natomiast zabytków obronnych i przemysłowych. Około 2% obiektów było przedmiotem współwłasności, która np. w budownictwie mieszkaniowym przejawiała się sprzedawaniem poszczególnych mieszkań prywatnym podmiotom, podczas kiedy dom pozostawał własnością komunalną. Podobnie było w wypadku zespołów folwarcznych lub przemysłowych, w których pojedyncze budynki były kupowane przez różnych nabywców. Nieuregulowany status własnościowy posiadało ok. 1% zabytków. Wiąże się to najczęściej z roszczeniami dawnych właścicieli lub ich spadkobierców prawnych. Zaś dla 7% zabytków brak było danych odnośnie stanu własności. Przyczyną tego były przede wszystkim zaszłości związane z funkcjonującym po 1945 r. terminem mienia porzuconego lub toczące się postępowania o nabycie praw własności w drodze tzw. zasiedzenia.

Po roku 2004 nie były publikowane kolejne raporty o stanie zachowania zabytków nieruchomych w Polsce. Brak jest więc oficjalnych danych liczbowych (procentowych) obrazujących aktualny stan własności zabytków w Polsce. Na podstawie niepełnych danych Departamentu Ochrony Zabytków Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które uwzględniają pewne tendencje i zjawiska zachodzące po 2004 r. w zakresie „przepływu” własności zabytków, aktualnie strukturę własnościową zabytków nieruchomych w Polsce można nieco zmodyfikować w stosunku do roku 2004: Skarb Państwa – 13–15%, jednostki samorządu terytorialnego – 23%, własność prywatna 35%, kościoły i związki wyznaniowe 25%, współwłasność – 2 %, własność nieuregulowana – 1%. Należy jednak pamiętać, że są to tylko dane orientacyjne, nie odzwierciedlające w pełni udokumentowanego stanu faktycznego. Natomiast bieżące informacje na ten temat posiadają tylko niektóre wojewódzkie urzędy ochrony zabytków, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje w tym zakresie.

Stan techniczny zabytków nieruchomych

Również w zakresie oceny stanu technicznego zabytków nieruchomych brak jest aktualnego kompleksowego opracowania. Do chwili obecnej jedynym takim opracowaniem jest omawiany wyżej raport z 2004 r. opracowany przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków na zlecenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, którego dane w tym zakresie w części także należy już uznać za nieaktualne. Jak wynika z tego Raportu, ogólnie stan techniczny polskich zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków był niezadowolający. Na potrzeby ówczesnej analizy przyjęto cztery kryteria oceny, przeprowadzając ją zarówno w odniesieniu do kategorii obiektów zabytkowych, jak i kategorii własności takich obiektów: obiekty niewymagające prac konser-

watorskich, obiekty wymagające drobnych napraw, obiekty wymagające remontu zabezpieczającego, obiekty wymagające remontu kapitalnego. Z dokonanej analizy wynika, że zaledwie 9% obiektów zabytkowych nie wymagało prac remontowych, 36% wymagało drobnych napraw, 19% remontu zabezpieczającego, i aż 23% remontu kapitalnego. Oznacza to, że znacząca część obiektów była w stanie postępującej destrukcji. W większości nie były one użytkowane. Dla 13% zabytków brak było danych dotyczących zakresu koniecznych prac remontowych. Można domniemywać, że ich stan był taki, iż nie kwalifikował się już do żadnego remontu, a pozostawione własnemu losowi wkrótce przestałyby istnieć.

Najbardziej stabilne pod względem stanu własności, użytkowania i zachowania były obiekty sakralne i użyteczności publicznej. Natomiast jako najbardziej zagrożone wymieniono obiekty przemysłowe, mieszkalne i popegeerowskie, będące we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnej. Również obiekty budownictwa drewnianego wszystkich kategorii uznano za szczególnie zagrożone i trudne w utrzymaniu.

W wielu województwach zauważalna była poprawa stanu technicznego obiektów zabytkowych podejmowanych przez osoby prywatne, zwłaszcza zespołów dworskich i pałacowych. Wzrastało zainteresowanie gmin zabytkami, które zaczynają być postrzegane jako elementy podnoszące atrakcyjność turystyczną miejscowości i regionu. Ponadto, w miejscowościach o szczególnych walorach lokalizacyjnych i turystycznych zauważalne było zjawisko kupowania nieruchomości zabytkowych w celu adaptowania ich na działalność komercyjną (np. hotele, restauracje).

W analizowanym okresie czasu wzrastała również świadomość społeczna w odniesieniu do dziedzictwa narodowego. Mimo trudności finansowych coraz częściej właściciele obiektów zabytkowych podejmowali się ich ratowania.

Procentowy udział koniecznych prac remontowych według przyjętych kryteriów oceny dla poszczególnych rodzajów zabytków nieruchomości przedstawia poniższa tabela 4.

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że najlepiej zachowane były: cmentarze, obiekty sakralne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty inne i budynki mieszkalne. W tych kategoriach konieczność przeprowadzenia remontów zabezpieczających i kapitalnych dotyczy 30–40% obiektów. W pozostałych grupach wykonanie tych prac było konieczne w 50–60% obiektów, kolejno były to: zamki, dwory, parki, budynki gospodarcze, pałace, budowle obronne i przemysłowe. Najbardziej zagrożone były zabytki, które utraciły swoją pierwotną funkcję, głównie założenia rezydencjonalne, wśród których kapitalnego remontu wymagało: 38% dworów, 37% pałaców i aż 41% parków. Ogólnie kapitalnego remontu, we wszystkich rodzajach zabytków nieruchomości, wymagało aż 26% obiektów, czyli ponad 13 000 zabytków.

Z kolei udział procentowy koniecznych prac remontowych dla poszczególnych typów własności zabytków nieruchomości zawiera tabela 5. Wynika z niej, że najlepszym stanie znajdowały się zabytki stanowiące własność kościołów i związków wyznaniowych, nie wymagało prac 14%, zaś w 48% obiektach konieczne były jedynie drobne naprawy. Oznacza to, że 62% zabytków będących własnością kościelną było w stanie zadowalającym. Remontu zabezpieczającego wymagało 17%, a kapitalnego 13%. Należy także zaznaczyć, że dane te dotyczą zarówno obiektów kultu, jak i innego rodzaju zabytków: budynków mieszkalnych, administracyjnych, gospodarczych (np. w zespołach plebańskich), a także cmentarzy.

Tabela 4. Udział procentowy koniecznych prac remontowych dla poszczególnych rodzajów zabytków nieruchomych

Table 4. The percentage of necessary renovations for individual types of immovable monuments

Rodzaje zabytków Kinds of monuments	Udział procentowy zabytków nieruchomych Percentage share of fixed monuments					dla których brak danych dotyczących koniecznych prac remontowych for which no data on the necessary repair work
	niewymagających prac konserwatorskich do not require maintenance work	wymagających drobnych napraw requiring minor repairs	wymagających remontu zabezpieczającego requiring repair security	wymagających remontu kapitalnego requiring repair primary		
Sakrałne Sacred	13	48	18	15	6	
Obrotne Defensive	8	29	26	29	9	
Publiczne Public	14	43	17	17	8	
Zamki Locks	7	20	37	22	14	
Pałace Palaces	7	26	19	37	11	
Dwory Manor Houses	8	25	20	38	9	
Parki Parks	13	30	16	41	-	
Mieszkalne Residential	8	37	17	23	15	
Gospodarcze Economic	6	28	26	31	9	
Przemysłowe Industrial	7	29	23	29	12	
Cmentarze Cemeteries	22	47	12	15	4	
Inne Other	9	33	18	18	22	
Ogółem Together	9	36	19	23	13	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Source: Own study on the basis of data of the National Institute of the Legacy

Kolejno – w grupie zabytków stanowiących własność prywatną, remontów nie wymagało 8%, zaś drobnych napraw wymagało 34% obiektów. W grupie zabytków wymagających remontu zabezpieczającego (22%) i kapitalnego (30%), przeważały obiekty mieszkalne i gospodarcze. Duży odsetek obiektów wymagających remontów stanowiły także przejęte przez prywatnych użytkowników w bardzo złym stanie technicznym dwory i pałace lub budynki produkcyjne folwarczne (popegeerowskie) albo fabryczne. Wśród

obiektów stanowiących mienie komunalne w stanie zadowalającym pozostawało 43% zabytków, 7% nie wymagało remontu, w 36% konieczne były drobne naprawy. Natomiast remontu zabezpieczającego wymaga 19% a kapitalnego 26%. Były to najczęściej domy mieszkalne lub, oczekujące na potencjalnych nabywców, obiekty rezydencjonalne z parkami oraz folwarczna zabudowa gospodarcza. Porównywalne wielkości procentowe, choć odnoszące się do mniejszej ilości zabytków, dotyczyły stanu zachowania obiektów będących w gestii Skarbu Państwa: nie wymagało remontu 8%, wymagało drobnych napraw 32%, remontu zabezpieczającego 23% oraz wymaga remontu kapitalnego 26%. Podobny był również rzeczowy zakres problemu, z tym, że wśród obiektów wymagających zabezpieczenia i remontu kapitalnego był duży odsetek obiektów przemysłowych, pozostałych po upadłych zakładach państwowych. Największy odsetek zabytków wymagających zabezpieczenia – 18% i remontu kapitalnego – 35% był wśród obiektów stanowiących współwłasność co należy wiązać z różną kondycją majątkowa współwłaścicieli. Występowało tu częste zjawisko niemożności porozumienia się co do prowadzenia wspólnych działań inwestycyjnych. W tej grupie tylko 3% zabytków nie wymagało remontów, zaś w 38% należało przeprowadzić drobne naprawy. Podobne proporcje niezbędnych nakładów odnosiły się do zabytków pozostających w nieuregulowanej sytuacji własnościowej: nie wymagało remontu 5%, wymagało drobnych napraw 38%, remontu zabezpieczającego 14% oraz remontu kapitalnego 28%.

Tabela 5. Udział procentowy koniecznych prac remontowych dla poszczególnych typów własności zabytków nieruchomych
Table 5. The percentage of necessary renovations for different types of ownership of immovable monuments

Typ własności Type of ownership	Udział procentowy zabytków nieruchomych / Percentage share of fixed monuments				
	niewymagających prac konserwatorskich do not require maintenance work	wymagających drobnych napraw requiring minor repairs	wymagających remontu zabezpieczającego requiring repairsecurity	wymagających remontu kapitalnego requiring repair primary	brak danych dotyczących koniecznych prac remontowych for which no data on the necessary repair work
Własność kościołów i związków wyznaniowych Ownership of churches and religious associations	14	48	17	13	8
Własność prywatna Private property	8	33	22	30	6
Własność komunalna Communal ownership	7	36	19	26	12
Własność Skarbu Państwa Owned by the State	8	32	23	26	11
Współwłasność Co-ownership	3	38	18	35	3
Nieuregulowana sytuacja własnościowa The unsettled ownership situation	5	38	14	28	15

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa
Source: Own study on the basis of data of the National Institute of the Legacy

Należy przy tym dodać, że w omawianym Raporcie zabrakło właściwego rozpoznania stanu zachowania i własności dla ok. 10% zabytków.

Reasumując, niezależnie od aktualności danych w omawianym Raporcie, można ogólnie stwierdzić, iż stan zachowania zabytków nieruchomych w Polsce jest zły.

OGRANICZENIA I SPECYFIKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Ograniczenia w zakresie obrotu rynkowego nieruchomości zabytkowych

O specyfice rynku nieruchomości zabytkowych świadczy ich relatywnie ograniczona podaż na rynku, ich szczególna ochrona prawna oraz przysługujące gminom prawo pierwokupu. Szczególna ochrona prawna nieruchomości zabytkowych nie wyklucza jednak faktu, że mogą one być i są przedmiotem obrotu rynkowego. Jak wynika z analiz prowadzonych przez Wrocławską Giełdę Nieruchomości (WGN), obiekty zabytkowe cieszą się coraz większą popularnością. Stanowią one przedmiot zainteresowania, pomimo ich znacznej kapitałochłonności, zarówno inwestorów prywatnych, jak i samorządów oraz różnego typu fundacji. Wielu potencjalnych kupujących coraz częściej poszukuje nieruchomości zabytkowych o niepowtarzalnej „duszy i historii”. Obecnie posiadanie takiej nieruchomości, np. własnego dworu czy pałacu stało się nie tylko modne, ale jest też w wielu przypadkach wyznacznikiem pozycji majątkowej i towarzyskiej właściciela. Jednocześnie przybywa osób spędzających wolny czas w hotelach oraz pensjonatach usytuowanych w obiektach zabytkowych. Rośnie też ciągle ilość wyremontowanych zabytków i dostosowywanie ich do pełnienia nowych funkcji użytkowych – w szczególności funkcji komercyjnych. Dotyczy to nie tylko dużych zamków i pałaców, które zapewniają możliwość obcowania z dziedzictwem narodowym, relaksu czy też zorganizowania biznesowej konferencji lub szkolenia. Zlokalizowane w tych obiektach luksusowe hotele oferujące niepowtarzalny wystrój i atmosferę. Należy jednak zaznaczyć, że transakcje na tym rynku – z racji „zabytkowości” tych nieruchomości – różnią się nieco od zwykłych transakcji kupna/sprzedaży. Zasadnicze różnice dotyczą przede wszystkim tych obiektów, które zostały wpisane do rejestru zabytków. Właściciel takiej nieruchomości musi się liczyć z szeregiem obowiązków. Wszelkie zmiany, przebudowy itp. musi uzgadniać z konserwatorem. W wielu przypadkach wymogi konserwatorskie są bardzo wysokie i dotyczą np. użycia odpowiednich materiałów – charakterystycznych dla danej epoki – co podnosi znacznie koszty. Bez zgody i wiedzy właściwego konserwatora zabytków nie można także takiego obiektu wyburzyć, czy przebudować.

Zgodnie z zapisem art. 109, ust 1, pkt 4. w przypadku obrotu nieruchomościami objętymi wpisem do rejestru zabytków prawo pierwokupu obiektu zabytkowego ma gmina. Oznacza to, że jeśli zbywca znalazł potencjalnego nabywcę, który chce nabyć jego nieruchomość, która jest objęta wpisem do rejestru zabytków, do transakcji może dojść tylko wtedy, gdy kupnem nie będzie zainteresowany podmiot posiadający prawo pierwokupu – a więc w tym przypadku jednostka samorządu terytorialnego. Przy czym, prawo to odnosi się tylko do transakcji sprzedaży – nie obejmuje innych rodzajów transakcji na rynku nieruchomości związanych z przeniesieniem własności, takich jak darowizna, wniesienie do spółki, czy spadek. Oprócz nieruchomości zabytkowych gminom przysługuje także prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży: niezabudowanej nieruchomości

nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę; nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Prawo pierwokupu może mieć miejsce tylko w sytuacji ujawnienia go w księdze wieczystej. W tym przypadku obowiązek ciąży na gminie. To ona ma obowiązek złożyć odpowiedni wniosek, tak by pierwokup został uwidoczniiony w dziale III księgi wieczystej. Gmina od momentu powiadomienia o warunkowej umowie sprzedaży ma miesiąc na podjęcie decyzji. Decydując się na nią powinna złożyć oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i zobowiązać się do zapłacenia zbywcy ceny ustalonej w pierwotnej – warunkowej – transakcji sprzedaży. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu równoznaczne jest z umową nabycia nieruchomości i gmina powinna złożyć je w formie aktu notarialnego. Jeśli tak się stanie, pierwotna transakcja nie dochodzi do skutku. Gdy gmina zrezygnuje z kupna, sprzedający może wrócić do transakcji z wcześniejszym kontrahentem.

Ponadto, w umowie sprzedaży, zamiany, darowizny lub dzierżawy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, przy określaniu sposobu korzystania (jeżeli stan zachowania zabytku tego wymaga) nakłada się na nabywcę lub dzierżawcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku.

Specyfika rynku nieruchomości zabytkowych

Obecnie największym powodzeniem w obrocie rynkowym cieszą się zabytki położone w pobliżu dużych miast, które można adaptować na rezydencje, jak również kamienice w centrach miast, w których można zlokalizować hotel, placówki handlowe, biura, czy lokale mieszkalne o wysokim standardzie. Nieruchomości takie, odpowiednio zaadaptowane, mogą stać się prestiżową rezydencją, elitarnym hotelem, pensjonatem, restauracją czy też luksusowym apartamentem mieszkalnym. Niestety ich stan jest na ogół bardzo zły (co wykazano wcześniej) i wymaga od inwestorów dużych środków finansowych na ich remont i adaptację. W związku z powyższym inwestorzy przed podjęciem decyzji o ich nabyciu, obok ceny jaką muszą zapłacić za nieruchomości muszą dokonać kalkulacji niezbędnych nakładów umożliwiających dokonanie prac remontowych i adaptacyjnych. W wielu przypadkach cena nieruchomości jest znacznie niższa od nakładów jakie należy ponieść na utrzymanie jej w należyтым stanie, zgodnie z wymogami konserwatorskimi oraz na przystosowanie jej do pełnienia nowej oczekiwanej funkcji; często nakłady sięgają wielu milionów złotych. W związku z tym ceny obiektów zabytkowych w których dokonano tych nakładów są bardzo wysokie, np. w przypadku pałaców, dworów i zamków, ceny sięgają nawet od kilkunastu do kilkudziesięciu milionów złotych.

Z kolei w przypadku obiektów zrujnowanych, przeznaczonych do kapitalnego remontu ceny są bardzo niskie, np. obiekty pałacowe przeznaczone do generalnego remontu, położone w parkach można kupić już w cenie przeciętnej wielkości mieszkania w dużym mieście, czyli kilkuset tysięcy złotych (WGN 2015 r.).

Wobec powyższego, zasadne jest pytanie: czy obecnie inwestowanie w nieruchomości zabytkowe to dobry biznes? Odpowiedź na to pytanie daje sam rynek. Skoro podobnych inwestycji przybywa, to znaczy, że inwestorzy uważają je za opłacalne. Np. z danych Światowej Organizacji Turystyki wynika, że obłożenie pokoi hotelowych w zabytkowych pałacach, zamkach i posiadłościach jest nawet o 40 proc. wyższe, niż w hotelach nowoczesnych - budowanych we współczesnych technologiach. Poza tym należy dodać, że obecnie inwestorzy mogą nawet połowę kosztów renowacji pokryć ze środków Unii Europejskiej są też dotacje rządowe. Należy również stwierdzić, że mimo dużego zainteresowania rynku tym segmentem nieruchomości, nie charakteryzują się one szybką stopą zwrotu. W przypadku remontu i późniejszego funkcjonowania obiektu np. jako hotel może być to nawet perspektywa kilkunastu lat.

Na rynku wtórnym sprzedawane są różne obiekty zabytkowe, od średniowiecznych zamków, poprzez pałace i dwory, budynki mieszkalne i gospodarcze, młyny, aż po drewniane wiatraki. W każdym przypadku istotny jest ich zabytkowy klimat, a wielu przypadkach dodatkowo w połączeniu z oferowanymi w nich regionalnymi wyrobami i możliwością aktywnego wypoczynku. Obecnie oferta rynkowa sprzedaży, jak wynika z danych WGN, obejmuje kilkaset pozycji na terenie całego kraju. Najwięcej ofert sprzedaży obiektów zabytkowych jest na Dolnym Śląsku i w Wielkopolsce. Niestety, na Śląsku zdecydowana większość znajduje się w stanie ruiny. Nieco lepiej wygląda sytuacja w Wielkopolsce, gdzie przetrwały zarówno magnackie pałace, jak i liczne dwory będące świadectwem polskiej historii. Znaczna ich część jest już zagospodarowana lub w trakcie remontu. Cena nieruchomości zabytkowych zależy przede wszystkim od ich stanu technicznego, miejsca położenia, pełnionej funkcji użytkowej, a często także od możliwości ich adaptacji do pełnienia aktualnie poszukiwanych przez rynek funkcji. Funkcjonalność takich budynków zwykle znacznie odbiega od dzisiejszych standardów. Oczywiście po wykonaniu niezbędnych prac konserwatorskich i remontowych, obiekty zabytkowe mogą pełnić inne funkcje niż pierwotnie im przypisane, np. domu mieszkalnego albo służyć do prowadzenia różnego typu działalności gospodarczej.

Jak wynika z prowadzonych przez biura pośrednictwa nieruchomości analiz preferencji nabywców, zmiana lub możliwość zmiany ich funkcji (np. w przypadku ofert sprzedaży pałaców i zamków) powoduje, że osiągają na rynku relatywnie wysokie ceny. Dotyczy to w szczególności możliwości pełnienia funkcji usługowej (hotele, zajazdy, SPA, restauracje itp.) Kluczowym czynnikiem pozostaje też lokalizacja – dużo droższe są nieruchomości zabytkowe w dużych miastach, czy znanych miejscowościach turystycznych, gdzie ryzyko braku klientów jest mniejsze. Duże obiekty pałacowe, zlokalizowane zwłaszcza w centralnej Polsce, mają szansę stać się ośrodkami konferencyjno – wypoczynkowymi. Musi być jednak zapewnienie możliwości przyjęcia 120–150 osób oraz wyposażenia w nowoczesną salę konferencyjną na minimum 120 osób. Jeżeli obiekt jest mniejszy i przeznaczony jedynie do wypoczynku turystów, powinien bezwzględnie oferować minimum 50 miejsc noclegowych oraz atrakcyjne formy aktywnego spędzania czasu, np. basen, SPA, jazdę konną, turystykę rowerową, tor krosowy, itp. Znamienne jest, że lokalizacja nie ma w tym segmencie rynku tak dużego znaczenia, jak w przypadku innych nieruchomości. Inwestorzy wychodzą z założenia, że zabytkowy obiekt wypoczyn-

kowy, oferujący bogaty program usług na najwyższym poziomie, będzie przyciągał gości zarówno z Polski, jak i z zagranicy.

Mniejsze obiekty, np. dwory przeznaczane są raczej na cele mieszkaniowe. Jeżeli znajdują się blisko granic dużego miasta, mogą być siedzibą firmy – zwłaszcza, gdy jest możliwość wybudowania lub adaptowania w sąsiedztwie budynku uzupełniającego, np. biurowo – produkcyjnego pod nieuciążliwą produkcję.

PODSUMOWANIE

Przeprowadzone badania i analizy upoważniają do wysunięcia następujących wniosków:

1. Na obszarze Polski występuje duże zróżnicowanie w zakresie ilości, rodzajów i form ochrony zabytków nieruchomych, ich lokalizacji, stanu technicznego i potrzeb remontowych, jak również pod względem ich stanu prawnego.
2. Wartość nieruchomości zabytkowych zdeterminowana jest przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa, które chronią wszystkie zabytki, a jednocześnie zobowiązują ich właścicieli i posiadaczy do opieki nad nimi bez względu na ich stan zachowania czy fakt wpisu do urzędowych rejestrów.
3. Rynek nieruchomości zabytkowych w Polsce ciągle rośnie – choć inwestycje w takie nieruchomości nie należą do łatwych. Przede wszystkim bardzo kosztowne i pracochłonne są projekty renowacji i przystosowania do pełnienia nowych funkcji użytkowych.
4. Realnym utrudnieniem w realizacji takich inwestycji jest konieczność podporządkowania się zaleceniom właściwego konserwatora zabytków.
5. Występujące ograniczenia w gospodarowaniu i obrocie rynkowym, świadczą o specyfice tego segmentu rynku nieruchomości. Jednocześnie rosnąca rokrocznie liczba odrestaurowanych i piękniejących nieruchomości zabytkowych, w szczególności pełniących funkcje obiektów mieszkalnych, hoteli, zajazdów, apartamentów, SPA, centrów kongresowych itp., pokazuje, że jest to liczący się segment nieruchomości, co jednocześnie stwarza szansę polskim zabytkom.

PIŚMIENNICTWO

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r., przyjęta przez Naród w referendum konstytucyjnym w dniu 25 maja 1997 r., podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 lipca 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78 poz. 483, z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz.U. 2011, nr 113, poz. 661).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, Dz.U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1628 i Dz.U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985).

Uchwała NR 125 Rady Ministrów z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie „Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997, nr 115 poz. 741, t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782, 985, 1039).

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568, t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm.).

ANALYSIS OF THE HISTORICAL REAL ESTATE CONDITION AND LIMITATIONS OF THEIR TRADING IN POLAND

Abstract. The historic buildings in Poland represent a significant share in the overall resource properties, important and also the specific segment of the market. The specific monuments evidenced by the fact that in addition to material values ??they possess an intangible asset, representing the achievements of previous generations. Therefore, the laws protect all the monuments, while their owners and imposing an obligation to care for them regardless of their state of preservation, or that an entry in the official registers. The article state characteristics of immovable monuments - their number, types and ownership structures, the scope of required renovation works. Based on the above characteristics, discussed the specific functioning of the real estate market. The analysis showed that the Polish area is very diverse in terms of the quantities, types and forms of protection, location, legal status, and needs repair and restoration. In turn their special legal protection and related constraints in managing and marketed testify about the specifics of this segment of the real estate market.

Key words: monument, register of monuments, market of historic real estates

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.10.2015

For citation – Do cytowania:

Jasiński, J. (2015). Analiza stanu zabytków nieruchomości oraz ograniczeń w zakresie ich obrotu rynkowego w Polsce. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum*, 14(2), 21–39.