

Cenne – trudno zbywalne



WRONÓW, gm. Lewin Brzeski, woj. opolskie

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa poprzez swoje oddziały terenowe podejmuje różnorodne działania marketingowe mające na celu pozyskanie oferentów na nabywców nieruchomości zabytkowych. Nie wszystkie jednak obiekty cieszą się jednakowym zainteresowaniem. Są wśród nich takie, na które, pomimo wysokich wartości artystycznych i historycznych, w wyniku kolejnych przetargów nieograniczonych nie wyłoniono nabywcy i te określamy jako obiekty trudno zbywalne. Warto przypomnieć, że jeżeli nie ma zastosowania prawo pierwszeństwa w ich nabyciu, sprzedaż nieruchomości odbywa się w drodze przetargu. W przypadku nieroz-



SULISŁAWICE,
gm. Swidnica, woj. dolnośląskie



STUDZIENIEC,
gm. Kozuchów, woj. lubuskie

strzygnięcia przetargu, korzystając z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja ogłasza kolejne przetargi i może ustalić niższą cenę wywoławczą, nie niższą jednak niż cena wywoławcza ostatniego przetargu, aż do skorzystania z możliwości sprzedaży nieruchomości bez przetargu. W tym przypadku ustalona cena sprzedaży również nie może być niższa od ceny wywoławczej ostatniego przetargu. Agencja może także, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać nieruchomość gminie na cele związane z wykonywaniem zadań własnych, a zatem prowadzone są rozmowy z jednostkami samorządu terytorialnego. Gminy również nie przejawiają dużego zainteresowania przejmowaniem tych nieruchomości.

Pomimo obniżek ceny sprzedaży, korzystnego rozłożenia na raty, możliwości skorzystania z pięćdziesięcioprocentowej obniżki ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w odniesieniu do tej grupy obiektów, uzyskane efekty nie odzwierciedlają wkładu pracy oddziałów terenowych. W związku z powyższym obiekty te nadal stanowią problem, którego rozwiązanie wymaga wspólnych działań zainteresowanych stron; należy również, w uzasadnionych przypadkach, oczekiwać złagodzenia stanowiska wojewódzkich konserwatorów zabytków, które może być jedyną szansą na uratowanie zabytku od dekapitalizacji.

Według oceny oddziałów terenowych, w Zaspocie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostaje około 190 (187) zespołów dworsko- i pałacowo-parkowych oraz zabudowań folwarcznych wpisanych do rejestru zabytków, przy czym największe nasycenie występuje na terenach objętych działalnością oddziałów terenowych w Szczecinie (48), Gdańsku (27), Zielonej Górze i Wrocławiu (59). W pozostałych oddziałach licz-

LEPINO, gm. Sławoborze, woj. zachodniopomorskie



KLUCZOWA, gm. Ząbkowice Śl., woj. walbrzyskie





GLITAJNY, gm. Bartoszyce, woj. warmińsko-mazurskie



GLITAJNY, gm. Kalisz Pomorski, woj. pomorskie

ba zespołów trudno zbywalnych kształtuje się w granicach od jednego do sześciu. Dotychczas jedynie oddziały terenowe w Bydgoszczy, Lublinie i Warszawie uporały się z problemem obiektów trudnych do zbycia. Należy to jednak wiązać z – nieporównywalnym w stosunku do innych terenów – popytem na nieruchomości zabytkowe.

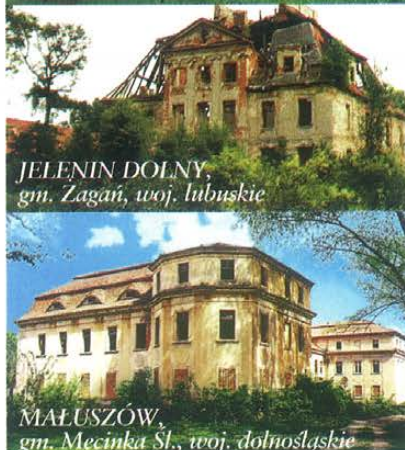
Wiele jest powodów małego zainteresowania pozyskaniem na własność obiektów, które z różnych przyczyn stały się mało atrakcyjne. Podstawową barierą jest ich zasiedlenie przez byłych pracowników państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i brak innych, stosownych lokali do dyspozycji oddziałów terenowych na przekwaterowanie dotychczasowych najemców, z oczywistych bowiem względów niewielu jest chętnych do kupna obiektów wraz z umowami najmu. Wojewódzcy konserwatorzy zabytków w trosce o zachowanie historycznej całości z reguły nie wyrażają zgody na podział zespołów zabytkowych lub przeniesienie własności na dotychczasowych najemców, którzy chcą kupić jedynie poszczególne lokale w obiekcie zabytkowym. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się te obiekty, w których otoczeniu nie ma parku i wody, natomiast obecnie znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie niedawno wybudowanych obiektów inwentarskich



SAMLINO, gm. Golczewo, woj. zachodniopomorskie



BIERZWNICA, gm. Swidwin, woj. zachodniopomorskie



JELENIN DOLNY, gm. Zagań, woj. lubuskie



MAŁUSZÓW, gm. Męcinka Śl., woj. dolnośląskie

lub innych o uciążliwej produkcji. Zainteresowaniu nie sprzyja również utrudniony dojazd do obiektu, duża kubatura budynku, zły stan techniczny i związane z tym wysokie koszty remontu.

Sprzedaż wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga indywidualnych rozstrzygnięć, w szczególności zaś sposób zasada ta odnosi się do obiektów mało atrakcyjnych, dla których trudno pozyskać właściciela, a które pozostawione w obecnym stanie niebawem staną się groźną dla otoczenia ruiną.

Przedstawiliśmy jedynie wybrane problemy dotyczące zespołów dworsko- i pałacowo-parkowych, wpisanych do rejestru zabytków, które Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa wraz z nieruchomościami rolnymi przejęta do zasobu. Opierając się na obowiązujących przepisach prawnych oraz niewątpliwie dużym zaangażowaniu pracowników oddziałów terenowych współpracujących z wojewódzkimi konserwatorami zabytków, staramy się rozwiązać skomplikowaną sytuację prawną i własnościową obiektów będących pod ochroną konserwatorską, w celu pozyskania kandydatów na właścicieli i przeprowadzenia procesu prywatyzacji nieruchomości zabytkowych.

Oprac.

Maria Sarnik-Konieczna



DZIEWIŃ, gm. Ścinawa Śl., woj. dolnośląskie



SZCZEPANÓW, gm. Marcinowice, woj. dolnośląskie