

CENNE, NIE UTRACONE (CENNE – ZABEZPIECZONE)



Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa uruchomiła proces przemian, związanych z przekształceniami własnościowymi polskiego rolnictwa. Do realizacji tego zadania została powołana Agencja Własności Rolnej, która jest rządową instytucją powierniczą wykonującą prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

Podstawowym zadaniem działającej od 1992 r. Agencji jest restrukturyzacja i prywatyzacja sektora rolnego Skarbu Państwa, w skład którego, poza nieruchomościami rolnymi, wchodzi również obiekty zabytkowe przede wszystkim związane z produkcją rolną, a więc młyny, kuźnie, spichlerze, okazałe zabudowania służące działalności hodowlanej, w tym stadniny koni, stanowiska archeologiczne znajdujące się na gruntach rolnych, a także ruchome dobra kultury, będące na ogół wyposażeniem wnętrz obiektów mieszkalnych i gospodarczych. Jednak największą grupą obiektów zabytkowych przekazanych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowią zespoły dworsko- i pałacowo-parkowe oraz folwarki.

Wydarzenia historyczne nie oszczędziły znacznej części dworów i pałaców, które wraz z wystrojem i wyposażeniem wnętrz były niejednokrotnie świadomie niszczone, dla innych zaś upływ czasu i brak remontów był powodem potępującej dekapitalizacji, wreszcie dekret z 1944 r. pogłębił wcześniej poniesioną stratę. W następstwie reformy rolnej spora część zespołów dworskich i pałacowych, pozbawiona prawowitych właścicieli i gospodarzy została przekazana w zarząd przypadkowym użytkownikom, przede wszystkim z resortów oświaty, zdrowia i kultury. Obiekty te pozbawione zaplecza utraciły ekonomiczną podstawę egzystencji.

Największą część arealu rolnego, wraz ze znajdującymi się tam zespołami dworsko- i pałacowo-parkowymi, przejęły w zarząd państwowe przedsiębiorstwa gospodarki rolnej, które z kolei w latach 90. podlegały likwidacji, zaś ich majątek przekazywany do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W gestii Agencji znalazły się zatem obiekty zabytkowe o nierównej wartości artystycznej, zróżnicowanej wielkości, w różnym stanie zachowania, położone na terenie całej Polski. Obok reprezentacyjnych pałaców i dworów, projektowanych przez znakomitych architektów, znalazły się skromne obiekty, których twórcami byli anonimowi budowniczowie, jednak niemalże wszystkie charakteryzują się indywidualnością rozwiązań architektonicznych, umiejętnie powiązanych z kompozycją założeń ogrodowo-parkowych i folwarcznych i dzięki temu zajmują szczególną pozycję w historii architektury. Poza tym, że zadziwiają urodą, to posiadają wymiarną wartość gospodarczą oraz ponadczasową wartość kulturową, a poprzez wpisanie do rejestru zabytków, w większości objęte są ochroną prawną.

Na początku działalności Agencji, stan wiedzy na temat granic ochrony konserwatorskiej, stanu zachowania oraz identyfikacji obiektów zabytkowych w terenie był dalece niezadowolający. Dopiero rozpoznanie przeprowadzone przez oddziały terenowe pozwoliło stwierdzić, iż stan techniczny, podobnie jak stan formalnoprawny przeważającej części przekazanych do Zasobu obiektów zabytkowych, świadczył o wieloletnich zaniedbaniach i był bardzo zróżnicowany. Jedynie 27% obiektów było utrzymanych prawidłowo, 43% od dawna remontowano chyba, że w celu ich przebudowy, około 30% stanowiło obiekty zniszczone, zdewastowane oraz opuszczone i takie, w których przed laty zostały rozpoczęte, a następnie zaniechane remonty kapitalne. Większość z nich wymagała natychmiastowych zabezpieczeń i napraw, których wykonanie związane było z poniesieniem dużych nakładów finansowych.

Skalę problemu obrazuje również sposób użytkowania obiektów zabytkowych, jeszcze przed przejściem do Zasobu, gdyż prawie 24% użytkowanych było jako biura, ponad 40% pełniło funkcję mieszkalno-biurową, aż 19% to pustostany, zaś pozostałe wykorzystywano na różne inne cele. Przykłady zaniedbań obiektów zabytkowych i dekapitalizacji ich stanu technicznego odnotowano na terenie całego kraju, z pewnym zróżnicowaniem w zależności od regionu i poziomu gospodarstwa rolnego zarządzającego zespołem zabytkowym.

W szczególności zniszczenie zabytków i degradacja otoczenia wystąpiła na północy i na zachodzie kraju. Tam bowiem przeważają obiekty pałacowe o dużych kubaturach, najczęściej zaludnione, użytkowane jako domy wielorodzinne.

Od początku swej działalności pracując na rzecz zabezpieczenia przejętych obiektów oraz pozyskania wiarygodnych kandydatów na przyszłych właścicieli, Agencja przywiązuje szczególną uwagę do prawidłowej współpracy oddziałów terenowych z wojewódzkimi konserwatorami zabytków i podległą im Służbą Ochrony Zabytków.

Najwłaściwszą formą zagospodarowania obiektów zabytkowych, preferowaną zarówno przez Agencję, jak też przez wojewódzkich konserwatorów zabytków jest ich docelowe rozdysponowanie realizowane poprzez sprzedaż, nieodpłatne przekazanie gminom, bądź wniesienie do spółek jako aport rzeczowy. Do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa sukcesywnie przekazanych zostało nieco ponad dwa tysiące zespołów dworsko- i pałacowo-parkowych oraz folwarcznych, wpisanych do rejestru zabytków, z czego dotychczas około 600 zespołów zostało trwale rozdysponowanych, a zatem pozyskały one nowych prawnych właścicieli. Ponad 1200 zabytkowych zespołów pozostaje w dzierżawie, która jako tymczasowa forma zagospodarowania obiektów zabytkowych nie cieszy się poparciem wojewódzkich konserwatorów zabytków.

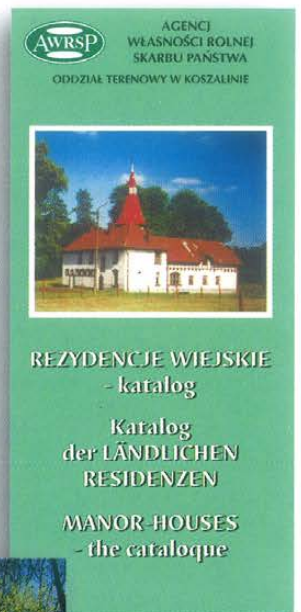
Prywatyzację obiektów zabytkowych utrudnia wiele czynników, w tym przede wszystkim związanych z rozwiązaniem spraw dotyczących obiektów zasiedlonych, które do Zasobu zostały przekazane wraz z umowami najmu, mała atrakcyjność lokalizacji obiektów oraz otrzymany w spadku nie uporządkowany stan prawnowłasnościowy, wymagający obecnie czasu i środków finansowych.

W szczególności zaś na spowolnienie prac prywatyzacyjnych wpływa dotychczasowy brak prawnych rozstrzygnięć reprivatyzacyjnych. Agencja nie przeznacza bowiem do sprzedaży tych obiektów, w stosunku do których zostały zgłoszone roszczenia, chyba że o nabyciu w ramach pierwszeństwa, ubiegają się byli właściciele bądź ich prawni spadkobiercy.

W trosce o poprawienie kondycji obiektów będących w Zasobie, w porozumieniu z wojewódzkimi konserwatorami zabytków w pierwszej kolejności, zgodnie ze wskazaniami konserwatorskimi, prowadzone są prace zabezpieczające obiektów nieruchomości. Wysiłek finansowy oddziałów terenowych do końca ub.r. był uzupełniany scentralizowanym funduszem Agencji, dzięki któremu na miarę możliwości wsparciem finansowym zostały objęte również specjalistyczne prace konserwatorskie. W obiektach o szczególnej wartości, z konserwatorskiego punktu widzenia, wykonane zostały prace konserwatorskie artystycznego wystroju wnętrz, kompleksowe remonty konstrukcji obiektów, a także prace rewaloryzacyjne parków. Ponadto Agencja uczestniczy w finansowaniu niezbędnych dokumentacji konserwatorskich.

WARTO WIEDZIEĆ, ŻE:

- Sprzedaż nieruchomości, jeżeli nie ma zastosowania prawo pierwszeństwa w ich nabyciu, odbywa się w drodze przetargu. W ogłoszeniu przetargu na sprzedaż nieruchomości zabytkowej, wpisanej do rejestru zabytków, Agencja podaje wysokość ustalonej obniżki ceny sprzedaży, która może wynosić nie więcej niż 50% oraz informuje o możliwości rozłożenia należności na raty.
- Na przeniesienie własności obiektu wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącego własność Skarbu Państwa, należy uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, która uzależniona jest przede wszystkim od respektowania przez nabywcę zasad ochrony zabytków.



- Cudzoziemiec zamierzający nabyć od Agencji zabytkową nieruchomość zobowiązany jest ponadto do uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji RP.
- Wejście w posiadanie obiektu o niepowtarzalnej architekturze w otoczeniu starych drzew może stać się realizacją marzeń, a zarazem korzystną lokatą kapitału. Szczegółowymi informacjami i ofertami dysponują oddziały terenowe AWRS P.

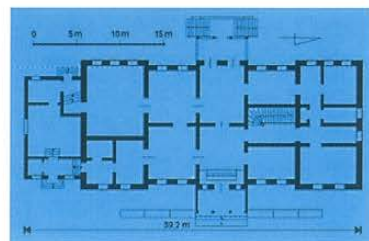
**SKANDŁAWKI
SKANDLACK**



Widok od strony podjazdu / Ansicht von der Auffahrt her



Plan sytuacyjny / Lageplan



Rzut poziomy parteru / Grundriß des Erdgeschosses



Gemeinde Srokowo
Gmina Srokowo