

Przywracanie do „życia” obiektów zabytkowych przez inwestorów prywatnych w świetle aktualnych przepisów

Mgr inż. arch. Marcin Fiutak

1. Wprowadzenie

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami normuje działalność obejmującą należyte utrzymywanie i prowadzenie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków. Definiuje również uczestników procesu utrzymania i ochrony ujętych w ustawie.

Poruszone w artykule zagadnienie dotyczy tylko fragmentu całego procesu ochrony i opieki nad zabytkami, a mianowicie problematyki porozumienia pomiędzy organami decyzyjnymi w sprawach podatków i opłat lokalnych od nieruchomości, organami Wojewódzkiego Konserwatorium Zabytków przeprowadzających

kontrole i mających pieczę nad zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków, a inwestorami – właścicielami tych obiektów.

Organy decyzyjne w sprawach podatków i opłat lokalnych powinny opierać się przy opodatkowywaniu gruntów i budynków wpisanych do rejestru zabytków, jak również przy zwolnieniu z podatku od nieruchomości wynikającej z art. 7 ust. 1 pkt. 6 z dnia 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1785 ze zm.) o ustalenia i decyzje Wojewódzkich Konserwatoriów Zabytków. Zgodnie z tym przepisem zwalnia się od podatku i opłat lokalnych od nieruchomości i gruntów wpisanych indywidualnie do rejestru



zabytków pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednak brak spójności i zrozumienia pomiędzy tymi dwoma organami, a w konsekwencji wynika z tego odmienne stanowiska tych dwóch instancji potrafią nastrożyć niejednokrotnie problemów właścicielom obiektów zabytkowych.

Inwestorzy korzystając najczęściej z własnych środków finansowych, podejmują się tak trudnego zadania, jakim jest odbudowa, renowacja, rewitalizacja obiektów zabytkowych oraz przyjmują na siebie całą masę zobowiązań związanych z przywracaniem naszej spuścizny kulturowej. Niestety zdarzają się sytuacje, kiedy są pozostawiani sami sobie, nie znajdując jakiegokolwiek wsparcia, zrozumienia i pomocy ze strony organów administracji w tym jakże trudnym procesie inwestycyjnym.

W przypadku obiektów zabytkowych, które najczęściej charakteryzuje duża kubatura, niemała wielkość arealu terenów parkowych wpisanych do rejestru, nie wspominając już o detalu architektonicznym, zabytkowych wnętrzach powodują niejednokrotnie konieczność długotrwałego, skrupulatnego planowania i przygotowania się do takiej „inwestycji” przez właściciela. Prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej w obiekcie zabytkowym wiąże się dodatkowo z przystosowaniem go do obowiązujących przepisów wynikających z zapisów ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych. Są to żmudne i bardzo trudne do przeprowadzenia procedury, które będą dopiero początkiem późniejszego, jeszcze bardziej skomplikowanego procesu renowacji i rewitalizacji obiektu, a w dalszej konsekwencji przygotowania go i przebudowy do pełnienia nowej funkcji, zgodnej z planowaną działalnością gospodarczą. Nakłady finansowe ponoszone przez inwestora często bywają wręcz niebotyczne. Organy administracji powinny ze szczególną dbałością i zrozumieniem podchodzić do tego rodzaju zamierzeń budowlanych, jak również z pełną świadomością i odpowiedzialnością pomagać w przeprowadzeniu inwestora przez ten proces. Niestety realia często wyglądają inaczej.

2. Problematyka

Proces inwestycyjny utrzymania i ochrony zabytku przeprowadzany przez właściciela prywatnego to niejednokrotnie długie, wymagające poświęceń, ciągnące się latami, bardzo kosztowne i skomplikowane przedsięwzięcie. Uzyskanie wszystkich pozwoleń konserwatorskich, wykonanie badań stratygraficznych

umożliwiających odtworzenie właściwej substancji historycznej, przeprowadzenie badań i inwentaryzacji dendrologicznych w przypadku parków i zespołów parkowych, wykonanie projektów renowacji i rewitalizacji architektonicznych obiektów zabytkowych i w konsekwencji uzyskanie pozwoleń na budowę, wymaga nieraz wielu miesięcy, a czasami i lat wytężonej pracy. Nakłady finansowe, które zobligowany jest ponieść z tego tytułu inwestor prywatny, są ogromne.

Opisany fragment spraw formalnych wymaganych ustawowo od właściciela przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac ratunkowych (renowacyjno-budowlanych) przy zabytku wpisanym do rejestru to tylko „wierzchołek góry lodowej”, z którą musi się zmierzyć w całym żmudnym procesie inwestycyjnym, mającym jednak na celu przywrócenie zabytku do jego pierwotnej formy, a w konsekwencji przywrócenie bezcennej spuścizny kulturowej dla przyszłych pokoleń. Wspomniane działania inwestorów prywatnych przy obiektach zabytkowych są niezmiernie ważne w podtrzymaniu kulturowego krajobrazu naszego regionu, jak również z punktu widzenia antropologii kulturowej. Im większa liczba świadectw naszej kultury, tym bardziej spójne jest poczucie przynależności kulturowej w społeczeństwie. Inwestorzy podejmujący się takich zadań zasługują na bardziej przychylnie i pomocne traktowanie podczas ich realizacji.

Proces renowacyjno-budowlany stanowiący kolejny etap procesu inwestycyjnego po zakończeniu części formalnej to wyłonienie po weryfikacji odpowiedniej firmy budowlanej specjalizującej się w pracach renowacyjnych, pozyskanie dalszego finansowania, którego skutki towarzyszą inwestorowi do samego końca procesu przywracania zabytku, a czasami i długo po jego zakończeniu. Wszystkie opisane wcześniej etapy trwają przeważnie całymi latami i wymagają od właścicieli i inwestorów bardzo wielu poświęceń.

W opisanym procesie utrzymania, konserwacji, renowacji i przywracania zabytków do ich dawnej świetności bardzo potrzebna jest współpraca wspomnianych wcześniej organów administracji, ale przede wszystkim ich przychylność i zrozumienie oraz pewna dawka empatii w stosunku do inwestora, który często postrzegany jest przez pryzmat kapitalisty, ponieważ nabył zabytkową nieruchomość po niższej cenie. A to właśnie on podejmuje się niejednokrotnie tak trudnego, ale zarazem szczytnego celu.

3. Podsumowanie

Rzeczywistość od momentu pozyskania zabytkowej nieruchomości pisze często dla inwestora inny scenariusz,

niż on sam zakładał w swoich szczytnych planach. Poza całą masą spraw formalnoprawnych, z których musi się wywiązać, niejednokrotnie dochodzi problem opodatkowania gruntów i budynków, które to w ocenie inwestora powinny korzystać ze zwolnienia z podatku od nieruchomości wynikającego z art. 7 ust. 1 pkt. 6 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, a z perspektywy organów podatkowych błędnie lub pobieżnie interpretujących stanowiska konserwatora zabytków nie podlegają zwolnieniu. Organy decyzyjne w sprawach podatków i opłat lokalnych od nieruchomości zabytkowych winny częściej opierać się i konsultować wydawane przez siebie decyzje podatkowe z Wojewódzkimi Konserwatoriami Zabytków, podchodzić bardziej skrupulatnie, ale też z większą elastycznością do tego typu przedsięwzięć, gdyż ich często wielkie powierzchnie oraz bardzo duże areły w przypadku błędnie wydanej decyzji mogą kosztować inwestora utratę płynności finansowej i przerwanie zamierzenia, które w dłuższej perspektywie służy tak znaczącym celom publicznym.

Problem w poruszonym artykule dotyczy konkretnego przypadku, w którym organ pierwszej instancji władny w sprawach opłat lokalnych wybiórczo interpretuje zalecenia wojewódzkiego konserwatora, co powoduje zatrzymanie i spowolnienie prac oraz działań inwestora, który zgodnie z przepisami i prawem realizuje

kolejno poszczególne etapy inwestycji. Fakt, iż organy decyzyjne w sprawach opłat i podatków lokalnych przy zwalnianiu od podatku i opłat lokalnych nieruchomości wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków interpretują i same decydują o tym, czy zabytek jest utrzymywany zgodnie z przepisami pomimo różnic z wydanymi przez Konserwatorium dokumentami, protokołami kontroli itd., jest pewnym nieporozumieniem. Interpretacja taka, która nie szanuje inwestora oraz traktuje zdawkowo długi i kosztowny proces utrzymania zabytku, zarazem przyczynia się do powiększania liczby zdewastowanych zabytków.

Brak dialogu pomiędzy organami decyzyjnymi związanymi z utrzymaniem i ochroną substancji historycznej stanowi duże utrudnienie dla inwestorów prywatnych, którzy zamiast zostać docenieni za swój wkład w przywracanie spuścizny kulturowej, stają się ofiarami nieudolności administracyjnej, braku chęci współpracy i chęci pomocy ze strony organów administracji.

BIBLIOGRAFIA:

1. Ustawa z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.).
2. Ustawa z 22.6.2017 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r., poz. 1595)
3. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych



RENOWACJE

**X KONFERENCJA NAUKOWO-TECHNICZNA
POD PATRONATEM
MINISTRA INFRASTRUKTURY
KOMITETU NAUKI PZITB
REKTORA UNIwersYTETU ZIELONOGÓRSKIEGO**

**RENOWACJA BUDYNKÓW
I MODERNIZACJA OBSZARÓW
ZABUDOWANYCH**

15–17 września 2021 r.
Zielona Góra

TEMATYKA KONFERENCJI

Tematyka konferencji obejmuje następujące zagadnienia:

- rewitalizacja zasobów budowlanych;
- problemy remontowe budynków i budowli;
- adaptacja obiektów na cele użytkowe;
- renowacja budynków zabytkowych;
- modernizacja obszarów zabudowanych;
- problemy finansowania rewitalizacji;
- zagadnienia materiałowe, konstrukcyjne i wykonawcze w zakresie remontów i renowacji;
- renowacja w zrównoważonym rozwoju budownictwa;
- inne zagadnienia towarzyszące tematyce konferencji.

CEL KONFERENCJI

Celem konferencji jest prezentacja aktualnych wyników badań w zakresie renowacji budynków i modernizacji obszarów zabudowanych. Do udziału w konferencji zapraszamy pracowników naukowych, projektantów, wykonawców, producentów materiałów budowlanych oraz pracowników administracji rządowej i samorządowej.

KOMITET NAUKOWY

prof. dr hab. inż. Leonard Runkiewicz – przewodniczący

SEKRETARZ NAUKOWY

dr inż. Artur Juszczak

KOMITET ORGANIZACYJNY

dr hab. inż. Beata Nowogórska, prof. UZ – przewodnicząca

WAŻNE TERMINY

- | | |
|--|------------|
| Przesłanie karty zgłoszenia uczestnictwa i streszczenia referatów | 15.03.2021 |
| Przesłanie uczestnikom Komunikatu nr 2, potwierdzenia przyjęcia referatów i wytycznych ich przygotowania | 22.03.2021 |
| Przesłanie pełnego tekstu referatu, <u>termin nieprzekraczalny</u> | 20.04.2021 |
| Przesłanie uczestnikom informacji o akceptacji referatu | 02.06.2021 |
| Uiszczenie opłaty za udział w konferencji | 14.06.2021 |
| Przesłanie uczestnikom Komunikatu nr 3 i programu konferencji | 30.08.2021 |

WARUNKI UCZESTNICTWA

Kartę zgłoszenia uczestnictwa oraz streszczenia referatów należy przesłać na adres Komitetu Organizacyjnego:
Uniwersytet Zielonogórski
Instytut Budownictwa „Renowacje”
ul. prof. Z. Szafrana 1, 65-516 Zielona Góra
tel. 068 3282 416; 068 3282 290;
e-mail: renowacje@ib.uz.zgora.pl

Aktualne informacje znajdują się na stronie internetowej:
www.renowacje.uz.zgora.pl