



INFORMACJA

dla celów omówienia spraw związanych z budynkami folwarcznymi będącymi częścią Parku Świerklanieckiego

Dnia 1 sierpnia 2013 roku została podpisana umowa Repertorium A numer 8386/2013 nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa – Agencją Nieruchomości Rolnych, a gminą Świerklaniec. Agencja Nieruchomości Rolnych na rzecz Gminy Świerklaniec przekazała szereg działek, wśród których znalazła się działka o numerze 719/28 z zabudowaniami dawnego folwarku będącego zapleczem gospodarczym obsługującym nieistniejący już pałac w Świerklańcu tak zwany Mały Wersal.

Częścią powyższej umowy były zapisy dotyczące działek o nr **719/28, 515/28 i 471/28**:

„(...)

- działka nr 719/28 zabudowana budynkami przeznaczonymi do adaptacji na przedszkole, dom pomocy społecznej, rehabilitację i odnowę biologiczną służącą opiece zdrowotnej w ramach domu pomocy społecznej, część niezabudowana przeznaczona na plac zabaw oraz infrastrukturę towarzyszącą budynkom;
 - działka nr 515/28 – na teren sportu – zespół obiektów rekreacyjno – sportowych (stacjonarne przyrządy do ćwiczeń, teren obiektów lekkoatletycznych, boisko wielofunkcyjne i kort tenisowy);
 - działka nr 471/28 – na teren sportu - „skate park”;
- (...)
- inwestycja polegająca na wyżej wskazanym przeznaczeniu działek nr 515/28, 719/28 i 471/28 – zostanie zakończona najpóźniej w terminie siedmiu lat od dnia podpisania niniejszej umowy.
- (...)
- Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nabytych działek nr 515/28, (...); 719/28; 471/28 (...) lub ich części na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia Agencja może zażądać zwrotu równowartości pieniężnej działki lub jej części zgodnie z ustawą z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.

(...)

Dnia 14 grudnia 2015 roku Decyzją Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar obejmujący między innymi przedmiotowe działki położone w obrębie ewidencyjnym Świerklaniec karta mapy 6 wpisano do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego pod numerem A/443/15 przestrzenne założenie o charakterze wiejskim, składające się z mieszkalnej i gospodarczej zabudowy folwarku, zieleni komponowanej wewnątrz zabudowy folwarku oraz parku w Świerklańcu.

Wpis obejmuje również działkę nr 719/28 wraz z zabudowaniami folwarcznymi.

Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności zgodnie z art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego. Rygor natychmiastowej wykonalności nadaje się jedynie dla obiektów o wyjątkowej wartości, którym zagraża destrukcja, bądź utrata walorów zabytkowych.

W związku z postępującą destrukcją obiektów i stanem zagrożenia budowlanego gmina postanowiła uruchomić program rewitalizacji założenia parkowego.

Biorąc pod uwagę zaistniałe okoliczności Gmina wystąpiła do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wytyczne w zakresie adaptacji i renowacji obiektów folwarcznych. Dnia 6 czerwca 2016 roku pismem nr K-NR.5183.116.2016, po oględzinach w dniu 16.05.2016r, Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował Wójta Gminy Świerklaniec:

- Nową funkcję należy dobrać tak, aby było możliwe utrzymanie zewnętrznego i wewnętrznego wyglądu obiektów.
- Należy wyeksponować zabytkowy wystrój elewacji i wewnątrz (partery). Dopuszcza się wprowadzenie w dachy okien połaciowych.
- Nie dopuszcza się ocieplenia ścian zewnętrznych.
- Należy opracować program remontu i konserwacji elementów wystroju wewnątrz – sklepienia i kolumny.
- Jednocześnie ŚWKZ zwraca uwagę iż trzeba jak najszybciej podjąć prace przy obiektach, ze względu na zły stan konstrukcji dachowych i szybko postępującą degradację wewnątrz.

W ramach wytycznych konserwatorskich opracowano ekspertyzę konstrukcyjną i program funkcjonalno-użytkowy dla budynków folwarcznych położonych na działce nr 719/28 w Świerkłańcu przy ul. Parkowej.

Opracowano wstępną koncepcję adaptacji obiektów na nowe cele. Szczegółowa analiza funkcji, której podporządkować trzeba było partery obiektów (stanowiące połowę lub większą część obecnej powierzchni użytkowej obiektów) wykazała, iż ze względu na konieczność zachowania otwartych przestrzeni, niemożliwe jest zlokalizowanie w tych obiektach takich funkcji, jak przedszkole i dom pomocy społecznej. Powyższe funkcje wymagają bowiem podziału przestrzeni na mniejsze pomieszczenia – co zaburza otwarty zabytkowy charakter pomieszczeń zlokalizowanych na parterach.

W koncepcji starano się jednak nawiązać do postulowanych w umowie funkcji prospołecznych.

W związku z wskazanymi w powołanej na wstępie umowy zapisami, szczególnie dotyczących działek o nr **719/28, 515/28 i 471/28**, zwrócono się z prośbą do ANR SP (obecnie KOWR) o rozważenie odstąpienia od warunku zarówno w zakresie przeznaczenia jak i terminu realizacji inwestycji a także poproszono o skorzystanie przez Agencję z możliwości odstąpienia od ewentualnego żądania zwrotu równowartości pieniężnej działki lub jej części.

W wyniku korespondencji w dniu 10 kwietnia 2018 roku umową rep A nr 1576/2018 zmieniono zapisy umowy z dnia 01 sierpnia 2013 roku rep A nr 8386/2013 dotyczące działek o nr **719/28, 515/28 i 471/28** na następującą treść:

- działka nr 719/28 zabudowana budynkami przeznaczonymi do adaptacji na Regionalną Izbę Pamięci lub Świerklanieckie Centrum Kultury, wraz z placem zabaw dla dzieci oraz infrastrukturą towarzyszącą budynkom (tereny zielono-spacerowe);
- działka nr 515/28 – na siłownię plenerową oraz strefę (wybieg) dla psów wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tereny zielono-spacerowe);
- działka nr 471/28 – na teren sportu - „skate park”;
- (...)
- inwestycja polegająca na wyżej wskazanym przeznaczeniu działek nr 515/28, 719/28 i 471/28 – zostanie zakończona najpóźniej w terminie dziewięciu lat od dnia podpisania niniejszej umowy.
- (...)

W związku z wytycznymi Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków była prowadzona korespondencja dotycząca zabezpieczeń budynków folwarcznych w Świerkłańcu przy ul. Parkowej. Dla budynków zostały sporządzone projekty zabezpieczeń w celu zapobieżenia dalszej degradacji.

W lipcu 2018r. w Budynku B3 doszło do katastrofy budowlanej zawalenia się części dachu. Gmina mając na celu zabezpieczenie dachu Budynku B1 przed podobnym losem podjęła niezbędne w tym zakresie czynności. Dnia 09 sierpnia 2018 r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach wydał pozwolenie nr K/942/2018 na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków – budynku dawnej obory przy ul. Parkowej w Świerklańcu, dz. 719/28 (wschodnia pierzeja folwarku).

Realizując pozwolenie konserwatorskie i budowlane oraz przyznaną przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotację, podjęto prace budowlane na obiekcie. Na skutek wizji lokalnej Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków prace zabezpieczające zostały wstrzymane. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął postępowanie, w wyniku którego cofnął przyznaną dotację i wydał decyzję nakładającą na Wójta karę pieniężną. Wniesiono odwołanie od tej decyzji do Ministra Kultury. Oczekujemy na rozstrzygnięcie.

Decyzją ostateczną z dnia 10.01.2019 r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach orzekł o obowiązku podjęcia określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych robót przy zabytku do zgodności z zakresem i warunkami określonymi w pozwoleniu Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr K/942/2018 z dnia 09 sierpnia 2018 r., wyznaczając termin **do dnia 30.06.2019r.** Wniesiono o wznowienie postępowania w tym zakresie. Oczekujemy na rozstrzygnięcie.

Obecnie oczekujemy również na pozwolenie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zatwierdzające zabezpieczenie i naprawę budynku folwarcznego B3.

Biorąc pod uwagę powyższe, w związku z brakiem wystarczających środków finansowych w budżecie gminy na przeprowadzenie koniecznych prac remontowych i adaptacyjnych zgodnie z treścią umowy nieodpłatnego przekazania, warto rozważyć również ewentualną możliwość zbycia nieruchomości. W takim przypadku należy pamiętać o zapisach umowy stanowiących iż w przypadku zbycia nieruchomości, Agencja może żądać zwrotu równowartości pieniężnej.

Nie bez znaczenia pozostaje treść art. 24 ust.5aa pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) może odstąpić od żądania, o którym mowa w ust. 5a art. 24 ustawy, w przypadku gdy nieruchomość zostanie wykorzystana przez jednostkę samorządu terytorialnego na inny cel niż określony w umowie, jeżeli cel ten mieści się w zakresie określonym w ust. 5 pkt 1 ustawy (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, edukacja publiczna, kultura i kultura fizyczna).

Należy zwrócić też uwagę na art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r., który stanowi podstawę prawną do ograniczenia uprawnień właściciela zabytku, o których mowa w art. 140 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

W konsekwencji należy uznać, że rola dysponenta zabytku sprowadza się do starannego postępowania w stosunku do zabytku, jak najdłuższego utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz jak najlepszego jego wykorzystania dla dobra ogółu ze względu na jego walory historyczne czy naukowe. Zatem zabytek przestaje być wyłącznie prywatnym dobrem jego właściciela, którego interesy zostają - ze względu na walory zabytku - wyraźnie ograniczone.

Kierownik
Referatu Geodezji, Planowania Przestrzennego
Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami

Lidmilla Jaśkiewicz

