Wrocław, 12.05.2022

Boom na zabytki – co na to eksperci od inwestycji w nieruchomości?

**Zakup zabytkowej nieruchomości to nie lada wyzwanie dla inwestorów. Wszelkie działania przy obiekcie muszą odbywać się pod ścisłą kontrolą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a ich restauracja może się okazać finansową studnią bez dna. Inwestujący w tego typu obiekty mogą jednak skorzystać z pewnych przywilejów, a atrakcyjność zabytkowych budynków zawsze rodzi zainteresowanie i popyt. Co na temat inwestowania w zabytki twierdzą eksperci?**

**Co kryje się pod pojęciem zabytku?**

Wszelkie kwestie związane z nieruchomościami zabytkowymi zostały dookreślone w Ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r.W myśl jej zapisów,zabytek to *nieruchomość[..]ich części lub stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.*

Nieruchomości o charakterze zabytkowym mogą, ale nie zawsze są uwzględnione w Rejestrze Zabytków lub w Gminnej Ewidencji Zabytków. Mogą jednak zostać na nią wpisane z urzędu lub na wniosek ich właściciela. Zabytki nieruchome to całe spektrum nieruchomości, obejmujące: domy, kamienice, mieszkania, pałace, dwory, zamki, kościoły, folwarki, spichlerze czy chociażby obiekty poindustrialne[[1]](#footnote-1). Trudne do określenia jest, ile dokładnie mamy na terenie Polski zabytków nieruchomych, ale według szacunków może ich być nawet ponad 120 tys[[2]](#footnote-2).

**Nieruchomość zabytkowa – jakie wyzwania stoją przed inwestorami?**

Zabytkowe nieruchomości to nie lada wyzwanie dla ich właścicieli. Inwestycje w tego typu nieruchomości, a szczególnie te wpisane do rejestru zabytków, wiążą się z wysokim ryzykiem – zabytki wymagają sporych nakładów finansowych, a zwrot z inwestycji może być odłożony w czasie.

Nabycie nieruchomości zabytkowej wiąże się z pewnymi regulacjami prawnymi. – *Inwestor wchodzący w posiadanie obiektu zabytkowego powinien liczyć się z aktywną współpracą konserwatora zabytków w przypadku podejmowania wszelkich zmian w budynku, remontów czy modernizacji* – zauważa Paweł Kuczera, Prezes Zarządu w firmie Horyzont Inwestycji.

W przeciwnym wypadku, gdy inwestor zaburzy zabytkową wartość, poprzez np. podejmowanie modernizacji bez zgody konserwatora, podlega karze grzywny i jest zobowiązany do przywrócenia pierwotnego stanu, a w przypadku trwałego uszkodzenia obiektu, podlega karze aresztu lub ograniczenia wolności[[3]](#footnote-3).

**Zalety inwestycji w obiekt zabytkowy**

Inwestowanie w nieruchomości zabytkowe nie wiąże się jednak wyłącznie z karami i ograniczeniami. Inwestorzy mogą ubiegać się również o różnego rodzaju dotacje z programów ministerialnych lub z Unii Europejskiej. Są one jednak zależne od wartości nieruchomości. Ta z kolei jest uzależniona od walorów historycznych, artystycznych czy naukowych. Wartość bonifikaty, którą zapewnia Ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r*.*, może wynieść od 50-100% wartości robót budowlanych lub restauratorskich, które poniósł jej właściciel[[4]](#footnote-4).

Ogromne zainteresowanie zabytkowymi nieruchomościami wiąże się przede wszystkim z ich wyjątkowymi walorami architektonicznymi i artystycznymi. – *Spektrum nieruchomości zabytkowych niesie ogromny potencjał inwestycyjny – można zmienić ich funkcje adaptując je np. na hotele, pensjonaty, sale weselne, pomieszczenia biurowe czy nawet galerie handlowe* – wylicza ekspert z firmy Horyzont Inwestycji. Trzeba jednak pamiętać, że propozycja zmiany funkcji musi być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co w pewnym stopniu pozbawia inwestorów niezależności.

**Rewitalizacja zabytków szansą dla miast**

Przykładem bardzo udanej rewitalizacji zabytkowego obiektu jest Młyn Maria we Wrocławiu, który jest dziś jednym z najbardziej prestiżowych budynków mieszkalnych nad Odrą. – *W naszym założeniu budynek miał zachować swój dawny charakter, a jednocześnie stać się odpowiedzią na bieżące potrzeby najbardziej wymagających klientów z Wrocławia i nie tylko* – tłumaczy Urszula Krukowska, kierownik sprzedaży i marketingu w RealCo, firmy deweloperskiej, która podjęła się tego trudnego zadania. Dla Młyna Maria był to już „ostatni dzwonek”. – *Pozostawienie tego historycznego budynku bez remontu na kolejne lata, mogłoby się wiązać z utratą ogromnego potencjału* – dodaje przedstawicielka RealCo.

Troska o renowację zabytków i historycznych budynków powinna leżeć także w gestii samorządów i władz miasta. Tego typu inwestycje dają możliwość stworzenia niekonwencjonalnych przestrzeni w pożądanych, śródmiejskich lokalizacjach. Renowacja to często także ostania szansa na uratowanie zaniedbanej, historycznej zabudowy oraz stworzenie w przestrzeni miejskiej atrakcyjnego miejsca do życia.

Kontakt dla mediów:

Małgorzata Knapik-Klata

PR Manager

m.knapik-klata@commplace.com.pl

+ 48 509 986 984

1. https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-zabytkow-i-opieka-nad-zabytkami-17051617 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://geoforum.pl/news/31212/wszystko-o-zabytkach-w-polsce-pod-jednym-adresem-internetowym [↑](#footnote-ref-2)
3. https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-zabytkow-i-opieka-nad-zabytkami-17051617 [↑](#footnote-ref-3)
4. <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-zabytkow-i-opieka-nad-zabytkami-17051617>, art. 78 ustawy [↑](#footnote-ref-4)