

# Kłopot i atrakcja

Panu Kowalskiemu spodobała się działka, na której znajduje się stary budynek. Duży napis informuje: do sprzedania. Właścicielką okazała się osoba samotna w bardzo podeszłym wieku. Starszej pani zależało na przeniesieniu się do wygodnego pensjonatu i obliczyła, ile pieniędzy będzie na to potrzebne. Cena okazała się niewygórowana, więc obie strony szybko doszły do porozumienia, ale teraz pan Kowalski zastanawia się: czy warto wziąć sobie na głowę kłopot ze starym budynkiem? Czy będzie go można rozebrać, jeśli remont się nie opłaci? Albo, czy pozwolą go dostosować do potrzeb nowego właściciela?

## Jak ma postąpić inwestor?

Powinien zwrócić się do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) z prośbą o określenie statusu konserwatorskiego nieruchomości, którą chce kupić – wyjaśnia mgr **Ryszard Głowacz**, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie. Dowie się wówczas, czy obiekt znajduje się w rejestrze zabytków. Należy też sprawdzić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy nie zostały zawarte w nim ustalenia, dotyczące ochrony obiektu, bo np. cały obszar, na którym się znajduje, jest wpisany do rejestru zabytków.

Jeśli budynek jest wpisany do rejestru, trzeba starannie rozważyć decyzję dotyczącą zakupu – są argumenty przeciw ale i za.

## Rozbiórka za zgodą ministra

Właściciel może rozebrać budynek dopiero po wydaniu przez Ministra Kultury decyzji o skreśleniu nieruchomości z rejestru zabytków – art. 13 par. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. (Dziennik Ustaw z 2003 r. nr 162 poz. 1568 oraz art. 39 par. 2 ustawy *Prawo budowlane* (Dziennik Ustaw z 2000 r. nr 106 par. 1126 z późniejszymi zmianami).

Praktyka pokazuje, że w zniszczonym wojną kraju decyzji o rozstaniu z ocalałymi obiektami mającymi wartość historyczną czy artystyczną nie podejmuje się łatwo, nawet gdy nie są już w dobrym stanie.

A gdy chce się dokonać renowacji budynku, a zarazem – zmian?

## Zmiana kontrolowana

Możliwość przebudowy, adaptacji obiektu zabytkowego, zwłaszcza wpisanego do rejestru zabytków, jest ściśle uzależniona od jego specyfiki. Właściciel może (art. 27 ustawy o ochronie zabytków) złożyć do WKZ wniosek o wydanie zaleceń konserwatorskich, określających sposób korzystania z obiektu, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także możliwych zmian.

Nasi Czytelnicy są szczególnie zainteresowani możliwością adaptacji starych dworców i od tego uzależniają nabywanie takie-

go obiektu. W Departamencie Ochrony Zabytków Ministerstwa Kultury słyszę, że z reguły konserwatorzy wymagają, aby elewacja została zachowana lub odtworzona wedle kształtu pierwotnego – zdarza się, że ocalały stare rysunki. Natomiast bardziej łagodnie podchodzi się do zamiaru przebudowy wnętrza. Zwłaszcza wówczas, gdy budynek był już kiedyś przerebiany i ulegało ono – niekiedy wielokrotnym – zmianom. Natomiast jeśli zachował się oryginalny układ wnętrza – konserwator z reguły nie wyraża zgody na jego przebudowę. Możliwe jest jednak założenie instalacji grzewczych czy wodno-kanalizacyjnych z uwzględnieniem nowoczesnej techniki. Oczywiście, nikt nie wyrazi zgody na rozebranie zabytkowych pieców, choć nie muszą być one użytkowane.

Właściciel musi się też liczyć z ograniczeniami w przebudowie domu, który wprawdzie nie znajduje się w rejestrze zabytków, ale położony jest na terenie zabytkowym, np. na Starówce. Wówczas – przykładowo – o dobudowaniu piętra „wyskakującego” ponad wysokość istniejącej zabudowy nie ma co marzyć.



## Obowiązkowa odbudowa lub remont

Potencjalny nabywca zabytku musi się jeszcze liczyć z tym, że jeśli obiekt wpisany do rejestru zabytków stanowi własność gminy, powiatu czy skarbu państwa, wówczas jego sprzedaż, darowizna, oddanie

w użytkowanie wieczyste wymagają pozwolenia

WKZ (art. 134 pkt. 2 ustawy o ochronie zabytków).

W decyzji zezwalającej na taką transakcję WKZ może nałożyć na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu obiektu w określonym terminie (art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami – Dziennik Ustaw z 2000 r. nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami).

Warto też wiedzieć, że ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami umożliwia staroście – na wniosek konserwatora – wywłaszczenie nieruchomości na rzecz skarbu państwa lub gminy, na terenie której jest położona. Dzieje się tak wówczas, gdy właściciel nie chce bądź nie może usunąć groźby zniszczenia lub uszkodzenia zabytkowego budynku wpisanego do rejestru zabytków. Decyzję o wywłaszczeniu poprzedza decyzja o zabezpieczeniu obiektu w formie tymczasowego zajęcia, do czasu usunięcia zagrożenia. Jeśli usunięcie zagrożenia nie jest możliwe, dopiero wtedy następuje wywłaszczenie.

## Pół tysiąca wpisów rocznie

Z przedstawionych tu informacji wynika, że posiadanie obiektu zabytkowego lub położonego na terenie objętym ochroną znacznie ogranicza swobodę dysponowania nim przez właściciela i nakłada na niego liczne obowiązki. Jednak niech Czytelnicy nie wyciągają wniosku, że chcą im obrzydzić kupno takiej nieruchomości. Przedstawiam tylko niektóre problemy,

z jakimi będą mieli do czynienia. Mimo, że jest ich wiele, do rejestru zabytków wpisywanych jest ponad 500 obiektów rocznie. Czyli starzy i nowi ich posiadacze chcą brać sobie na głowę liczne kłopoty i znaczne niekiedy wydatki, aby sprostać wymaganiom cytowanej tu wielokrotnie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad nimi oraz innych aktów prawnych. Dlaczego?

## Jest szansa na dotację

Jednym z powodów jest możliwość uzyskania dotacji z budżetu Ministerstwa Kultury, konserwatora wojewódzkiego lub z kasy samorządu terytorialnego na odbudowę zabytków wpisanych do rejestru. Jeśli zabytek jest szczególnie cenny, wiąże się np. z postacią historyczną, o której pamięć ma duże znaczenie dla kultury narodowej czy lokalnej społeczności, lub jest dziełem znanego architekta, wówczas udaje się nawet uzyskać pomoc ze wszystkich trzech źródeł, a kwota dotacji może pokryć 100% kosztów związanych z renowacją. Taka zrzutka pieniędzy z kilku kas, wśród których bywają też prywatne, stwarza szansę ocalenia dla potomnych wartościowego dorobku kultury narodowej.



## Zawiadom, uzgodnij...

Na koniec kilka praktycznych informacji dla tych, którzy zabytkową nieruchomość, wpisaną do rejestru zabytków, właśnie nabyli. Otóż istnieje obowiązek zawiadomienia właściwego WKZ o wszelkich zmianach dotyczących jej stanu prawnego (art. 28 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków). Za niedokonanie tego obowiązku grozi kara grzywny (art. 113 par. 1 pkt. 4 tej ustawy). W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru lub znajdujących się na terenie wpisanym do tego rejestru, przed wystąpieniem o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub o pozwolenie na budowę, inwestor musi uzgodnić z właściwym WKZ projekt zamierzenia inwestycyjnego. W innym przypadku – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej uzgadnia z właściwym WKZ (w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego) projekt zamierzenia inwestycyjnego.

Irena Scholl

# Ucieczce ciepła stop

Każdy, kto płaci za ogrzewanie domu wie, że z roku na rok musi przeznaczyć na ten cel coraz więcej pieniędzy. Nie jest to przyjemne, zwłaszcza gdy wydaje ci się, że nic nie możesz zrobić. Ale to nie jest prawda. Przecież możesz sprawić, że będziesz zużywał mniej energii!

Jest kilka sposobów na obniżenie kosztów ogrzewania, a należą do nich: wybór najbardziej ekonomicznego nośnika energii oraz instalacji ogrzewającej dom. Jednakże efekt i realizacja nawet najtrafniejszego wyboru będą mizerne, jeśli nie zabezpieczymy budynku przed utratą ciepła. I temu właśnie tematowi jest poświęcony poniższy artykuł.

Termomodernizacja konieczna jest zwłaszcza wówczas, gdy dom został zbudowany przed 1984 rokiem: ceny energii były wtedy niższe, a wszelkie normy i wskaźniki dotyczące przenikania ciepła przez ściany czy okna znacznie łagodniejsze niż dzisiaj.

Oblicza się, że największe straty ciepła powodują: przestarzała wentylacja (30-40% strat), ściany zewnętrzne (20-30%), nieszczelne okna (15-25%) oraz dach (10-25%) a wreszcie piwnica (3-6%). Ponadto zła izolacja ścian zewnętrznych sprawia, że ich strona wewnętrzna jest zimna i skrapla się na niej ogrzane powietrze. Powstaje więc wilgoć, pojawia się pleśń groźna dla zdrowia mieszkańców, zwłaszcza dzieci.



## Ocieplamy dom

Najważniejsze jest ocieplenie ścian zewnętrznych. Fachowcy doradzają układanie termoizolacji od zewnątrz. Jest to najskuteczniejsze i najwygodniejsze, gdyż prace nie zakłócają życia mieszkańcom. Ocieplenie od wewnątrz trzeba stosować wówczas, gdy mieszkamy w budynku zabytkowym a jego ściany zewnętrzne są zdobione, mają ozdobne gzymsy itp. Albo, gdy dom stoi na granicy parceli i sąsiad nie zgadza się, by jego teren zmienił się w plac budowy.

Jeśli dach jest dziurawy, przecieka – nie ma innej rady, jak tylko położyć nowy, dobrze izolowany. Ale niekiedy nawet bardzo stare pokrycie jest w dobrym stanie, a jedynie wymaga izolacji, gdyż w przeciwnym przypadku ciepło będzie wciąż miało dogodną drogę ucieczki z naszego domu. O tym każdy wie. Natomiast nie zawsze pamiętamy o właściwym odizolowaniu poddasza od reszty domu. Strop oddzielający je od znajdującej się pod nim kondygnacji ociepla się na różne sposoby, w zależności od tego, czy poddasze pełni rolę strychu, czy jest użytkowe.

Dokonując kompleksowej termomodernizacji budynku nie wolno zapominać o ociepleniu piwnicy. W tym celu do piwnicznego stropu przytwierdza się – podwiesza lub przykleja – płyty izolacyjne. Dobrze jest pokryć je tynkiem, tapetą lub folią aluminiową. Trzeba też zabezpieczyć warstwę izolacyjną podłogę piwnicy. Uszczelnienie piwnicy styropianem czy wełną powinno mieć grubość 8-12 cm.

Specjaliści wyliczyli, że na grubości warstw izolacyjnych, stosowanych przy ocieplaniu budynku, nie warto oszczędzać. Jeśli zamiast np. 14-cm warstwy położymy 10-cm, wówczas koszty zmniejszymy raptem o 5%. Ale za to straty ciepła w skali roku będą nas kosztowały o 30% drożej niż w przypadku zastosowania grubszego ocieplenia.

## Okno – wentylator

Do wymiany powietrza najczęściej stosowana jest naturalna wentylacja grawitacyjna. Odprowadzanie zużytego powietrza odbywa się przez pionowe kanały wentylacyjne. Z reguły znajdują się one w kuchniach, łazienkach i WC, ale niekiedy także w pokojach, co nie jest potrzebne. Wymianę powietrza powinny bowiem zapewnić okna.

Jeśli jednak okna są starego typu, a więc nieuszczelnione – powodują niekontrolowaną, nadmierną ucieczkę ciepłego powietrza. Możemy ją skutecznie zahamować instalując nowe okna. Jednak nadmierne uszczelnianie pomieszczeń drastycznie ogranicza dopływ świeżego powietrza. A efekt? Wilgoć, pleśń, grzyb... Czyli, i tak źle, i tak niedobrze?

Nie. Trzeba założyć w domu nowoczesne, szczelne okna wyposażone w system mikroszczelin, mające współczynnik infiltracji powietrza  $a=0,5$  do  $1,0$ . Tylko takie zapewnią właściwe przewietrzanie naszego domu, o ile, oczywiście, okno jest rozszczelnione. Najlepiej zainstalować okna wyposażone w nawiewniki powietrza. Są to specjalne otwory o regulowanej wielkości. Jeśli zafundujemy sobie okna z nawiewnikami automatycznymi, wówczas one same – w zależności od potrzeb – będą regulować wielkość otworu, a więc i przepływ powietrza, np. więcej go wpuszczają, gdy w pomieszczeniu przebywa kilku palaczy... Okna wyposażone w nawiewniki powinny mieć współczynnik infiltracji powietrza nie większy niż  $a=0,3$ .

I jeszcze jedna informacja: w tradycyjnych oknach współczynnik przenikania ciepła  $U$  ma wartość powyżej  $2,6 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ , a w nowych oknach poniżej  $1,6$ .

## Droga do pieniędzy

Powyższe informacje podajemy Czytelnikom po to, by ich przekonać do termomodernizacji, aby byli zorientowani, co, dlaczego i w jaki sposób należy wykonać, żeby zahamować ucieczkę drogiego ciepła z domu i uczynić go energooszczędnym. Ale ostatnie słowo w tej kwestii należeć będzie do audytora energetycznego, który wybierze najskuteczniejszy i najtańszy sposób przeprowadzenia termomodernizacji domu. Skorzystanie z jego usługi jest konieczne zwłaszcza wówczas, gdy będziemy chcieli wziąć kredyt termomodernizacyjny, którego atrakcją jest premia termomodernizacyjna pokrywająca 25% kosztów przedsięwzięcia. Kredytów takich udziela kilkanaście banków – ich wykaz dostępny jest pod adresem: [www.bgk.com.pl](http://www.bgk.com.pl)

Aby otrzymać taki kredyt konieczny będzie projekt ocieplenia, którego „zawartość” określa rozporządzenie ministra infrastruktury z 3.07.2003 r. (Dz. U. nr 120). Roboty budowlane, związane z ocieplaniem domu do 12 m wysokości nie wymagają po-

zwolenia na budowę. Wystarczy zgłoszenie w starostwie powiatowym. Roboty mogą wykonywać tylko wyspecjalizowane firmy, mające uprawnienia od producentów systemów ociepleń i pracujące zgodnie ze wskazaną przez nich technologią. Wykonawca powinien mieć certyfikat wydany przez Instytut Techniki Budowlanej lub deklarację zgodności z aprobatą techniczną na zestaw produktów służących do wykonania ocieplenia wydaną przez producenta.

Dopiero wówczas, gdy wszystkie przedstawione tu warunki zostaną spełnione, inwestor będzie mógł otrzymać kredyt (oczywiście, jeśli ma zdolność kredytową) wraz z premią termomodernizacyjną. Kredyt nie może przekroczyć 80% kosztów przedsięwzięcia, a najdłuższy okres jego spłaty to 10 lat. Umowa z bankiem może zawierać różne udogodnienia przy spłacie kredytu, np. wprowadzić okres karencji: klient przez rok płaci tylko odsetki, zaś pierwszą ratę kapitałową wpłaca po roku. Następnie to więc dopiero w momencie, kiedy uzyska już wyraźne oszczędności eksploatacyjne, płacąc niższe rachunki za energię, czyli gdy koszty poniesione na termomodernizację zaczną owocować.



## Popyt na kredyty rośnie

Początkowo zainteresowanie kredytami było niemal bliskie zeru. Ustawa z 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych zaowocowała w 1999 r. zaledwie 144 wnioskami. Nie wykorzystano ani 5 mln zł otrzymanych z budżetu na 1999 r., ani 12 mln zarezerwowanych na 2000 r. Efekt był taki, że w 2001 r. otrzymano na dotacje niewiele ponad 3 mln. Wyraźny skok miał miejsce w 2002 r., kiedy na premie przekazano prawie 37 mln zł. Zainteresowanie kredytem wzrosło po nowelizacji wspomnianej ustawy (21 czerwca 2001 r.), umożliwiającej wypłatę premii termomodernizacyjnej na początku, a nie dopiero po zakończeniu robót. Nie bez wpływu był także spadek oprocentowania kredytów przeznaczonych na inwestycje. W tym okresie stopa procentowa obniżyła się bowiem z ponad 25% do 7-8%. – „Ponadto – stwierdza Zdzisław Cybruk, wicedyrektor Departamentu Programów Celowych BGK – w ciągu ostatnich 2-3 lat wzmogliśmy akcję promocyjno-informacyjną dotyczącą kredytów na termomodernizację”.

Wszystko to spowodowało, że w 2004 roku było już 1413 wystąpień o kredyty i przeznaczona na dotacje kwota 41,58 mln nie wystarczyła. W ostatnich miesiącach minionego roku niektóre banki nie chciały już zawierać nowych umów i klienci odchodzili z kwitkiem. BGK zwracał bankom uwagę, że nie należy wstrzymywać przyjmowania wniosków. – „Niech osoby, które się zdecydowały wziąć kredyt, mają możliwość ustawić się w kolejce i tym samym zwiększą swoją szansę otrzymania go, gdy tylko napłyną środki przeznaczone na 2005 r.” – mówił bankowcom dyr. Cybruk.

W tegorocznym budżecie na termomodernizację znalazło się 109,4 mln zł, choć zapotrzebowanie oblicza się na 200 mln. Doradza się więc pośpiech w składaniu wniosków. Dyr. Cybruk zapewnia, że o przyznaniu kredytu decydować będzie wyłącznie kolejność zgłoszeń.

Irena Scholl

