

Gabriela Czapiewska

Akademia Pomorska
Słupsk

**ZAGOSPODAROWANIE NIEPRODUKCYJNEJ CZĘŚCI
MAJĄTKU POPEGEEROWSKIEGO
NA POMORZU ŚRODKOWYM**

**NON-PRODUCTIVE MANAGEMENT
OF POST STATE FARM'S ASSETS
IN THE MIDDLE POMERANIA REGION**

Zarys treści: Powołanie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie ANR¹) zmieniło zasady gospodarowania majątkiem byłych państwowych gospodarstw rolnych (PGR). W artykule omówiono rolę i zadania Agencji w gospodarowaniu lokalami mieszkalnymi oraz zasady sprzedaży i administrowania mieszkaniami. Artykuł prezentuje ponadto formy zagospodarowania obiektów zabytkowych, a także socjalnych, kulturalnych i sportowych.

Słowa kluczowe: zasoby mieszkaniowe, obiekty zabytkowe

Key words: housing resources, monumental places

Specyficzną, nieprodukcyjną część majątku popegeerowskiego stanowią mieszkania oraz obiekty o charakterze socjalnym, kulturalnym i sportowym, a przede wszystkim zabytkowym. Podczas restrukturyzacji przejętego mienia wyodrębniony został majątek służący celom socjalnym (przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia, obiekty sportowe), w tym także mieszkania zakładowe. W większości były to lokale budowane niezależnie od infrastruktury gospodarczej i społecznej wsi.

Agencja Nieruchomości Rolnych do końca 2003 roku przejęła na terenie kraju 333,4 tys. mieszkań wraz z infrastrukturą, 672 obiekty o charakterze socjalnym, kulturalnym i sportowym oraz 2136 zespołów dworskich i pałacowo-parkowych (*Raport... 2004*).

¹ Agencja Nieruchomości Rolnych od 16 lipca 2003 r., zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego; DzU, nr 64, poz. 592.

Zagospodarowanie zasobów mieszkaniowych

Restrukturyzacja i prywatyzacja zasobów mieszkaniowych byłych PGR to jeden z ważniejszych problemów na obszarach wiejskich w okresie transformacji społeczno-gospodarczej. Konieczność wyodrębnienia gospodarki mieszkaniowej była podyktowana znaczną liczbą przejętych przez ANR domów i lokali mieszkalnych (Zapotoczna 2005).

Wraz z mieniem likwidowanych PGR Agencja do końca 2004 roku stała się posiadaczem 36 737 mieszkań na Pomorzu Środkowym. Z podregionu koszalińskiego przejęto 21 255 mieszkań, zaś z podregionu słupskiego – 15 482. W grupie „potentatów” mieszkaniowych znalazły się takie gospodarstwa, jak Drawsko (866 lokali), Bytów (831), Połczyn (798), Człuchów (759), Redło (711), Miastko (704) i Stanomino (699).

Nasilenie procesu przejmowania mieszkań będących własnością zlikwidowanych PGR przypadło na lata 1992-1994. Oddział Terenowy AWRSP w Koszalinie przejął wówczas ponad 30 tys. mieszkań (tab. 1). Z raportów o działalności Agencji wynika, że w kraju w tym okresie do Zasobu trafiły 326 522 mieszkania, co stanowiło blisko 98% ogółu. W Zasobie Agencji znalazły się mieszkania zakładowe, których dyrektorzy przedsiębiorstw nie sprzedali, korzystając z możliwości nadanej przez ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Substancję mieszkaniową przejętą przez AWRSP można podzielić na cztery grupy (Łaguna, Łaguna-Kozłowska 1998).

- Grupa I – mieszkania budowane przed wojną (czworaki folwarczne, domy wolno stojące, dworki i pałace). Stan techniczny mieszkań można określić jako zły lub nawet bardzo zły, ponieważ przekroczony został czas żywotności budynków, co przy złej eksploatacji i braku remontów doprowadziło do dużych zniszczeń technicznych. Przedwojenna tkanka mieszkaniowa ma często dużą wartość estetyczną, a nierzadko i historyczną. Mimo zniszczeń lub ruiny, mieszkania mają niepowtarzalny urok i klimat.
- Grupa II – osiedla powstałe w latach pięćdziesiątych. Zabudowa o niskim standardzie, niekompletnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną, budynki jednoklatkowe, dwu- lub trzykondygnacyjne, maksymalnie sześciopiętne; często budowane w formie czworaków lub bliźniaków. Ponieważ budowano je metodami tradycyjnymi, to mimo braku remontów i złej eksploatacji znajdowały się w lepszym stanie niż budynki stawiane w późniejszym czasie.
- Grupa III – osiedla budowane w latach sześćdziesiątych. Zabudowa o średnim standardzie, zwykle już z wygospodarowaną łazienką; 2-klatkowe bloki, od 3 do 5 kondygnacji, budowane z elementów prefabrykowanych. Niektóre budynki wymagały kapitalnych remontów.
- Grupa IV – osiedla budowane pod koniec lat siedemdziesiątych i na początku osiemdziesiątych. Standardem zbliżone do bloków w mieście, budowane z wielkiej płyty, wieloklatkowe, do 5 kondygnacji, wyglądające jak typowe bloki miejskie. Stan techniczny bloków był niewiele gorszy od

podobnych budowanych w miastach. Skala zabudowań przypomina standardy małych miasteczek i dużych miast, znacznie przekracza skalę i proporcje zabudowań tradycyjnych na wsi.

Dodać należy, iż osiedla blokowe na terenach wiejskich były budowane przede wszystkim dla pracowników PGR. Zamieszkiwała je ludność napływowa, co powodowało brak poszanowania dla tradycji danego terenu. Często nie zawiązywały się również żadne więzi sąsiedzkie, typowe dla terenów wiejskich.

Wprawdzie budownictwo tych osiedli miało wiele cech negatywnych (podobnie zresztą, jak socjalistyczne budownictwo w miastach), a ich lokalizacja z góry zakładała marginalizację w stosunku do wiejskiej sieci osadniczej, to jednak poprawa warunków mieszkaniowych załóg pracowniczych była niekwestionowanym osiągnięciem PGR. W osiedlach znajdowały się również obiekty o charakterze socjalnym oraz sportowe i kulturalne. W niektórych gminach stanowiły one ważną, a często jedyną część infrastruktury społecznej i decydowały o kształtowaniu opieki społecznej i życiu kulturalnym mieszkańców wsi. Ich likwidacja zubożyła niektóre regiony i spowodowała pustkę socjalno-kulturową, ograniczając dostęp do tej dziedziny życia mieszkańcom wsi i małych miasteczek (Zgliński 2000).

Na Pomorzu Środkowym w 1993 roku pracownicy PGR i ich rodziny zajmowali 33% ogółu mieszkań, emeryci i renciści – 32%, inni najemcy 32%, a pozostałe 3% stanowiły mieszkania wolne (pustostany).

W trakcie przejmowania mieszkań pojawiło się wiele problemów związanych z ich ewidencją i klasyfikacją, o czym świadczą dokonywane przez Agencję korekty ich liczby w poszczególnych latach. Do Zasobu przybywało także mieszkań w wyniku adaptacji bądź rozpoczętych już wcześniej inwestycji, zaś ubywało poprzez połączenia lokali bądź ich likwidację. W ten sposób od początku działalności Agencji do końca 2004 roku z byłego województwa koszalińskiego przybyło 97 mieszkań, słupskiego – 32, natomiast ubyło odpowiednio 124 i 14.

Znaczna część przejętych mieszkań odznaczała się niską wartością ze względu na niekorzystną lokalizację (mieszkania przy folwarkach, które utraciły charakter centrum gospodarczego, oddalone od różnego rodzaju placówek infrastruktury socjalno-bytowej, techniczno-ekonomicznej i oświatowo-kulturalnej) i charakter zabudowy (mieszkania wielorodzinne, niedostosowane do specyfiki wsi i rolnictwa). Wiele z nich, zwłaszcza w budynkach sprzed 1970 roku oraz zaadaptowanych na mieszkania, wymagało pilnych remontów (Dzun 2005).

Do istotnych zadań, jakie postawiono przed AWRSP, unormowanych ustawą z 19.10.1991 roku, należało zagospodarowanie zasobów mieszkaniowych. Zasadniczym celem było oddzielenie gospodarki mieszkaniowej od działalności produkcyjnej.

Gospodarka mieszkaniowa była dla Agencji źródłem wielu problemów, nie tylko natury organizacyjnej (administrowanie rozproszonym terytorialnie majątkiem), ale także finansowej. Istotnym problemem były wysokie koszty obsługi zasobów mieszkaniowych: konserwacja, remonty, pokrywanie części kosztów związanych z utrzymaniem mieszkań, których najemcami byli emeryci i renciści zwolnieni z opłacania czynszu.

Prywatyzacja wytworzyła nową sytuację w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi, opartą na zasadach gospodarki rynkowej, różnych formach własności i zarządu. Stopniowo wzrastała liczba właścicieli lokali, nowych form zarządzania i administrowania. W większości miejscowości utworzono spółdzielnie mieszkaniowe, którym przekazano zasoby mieszkaniowe wraz z infrastrukturą techniczną. Te z kolei poza obiektami owej infrastruktury otrzymały również od ANR urządzenia służące do sprawnego gospodarowania zasobem, np.: beczkowsy, przyczepy, koparko-ładowacze, wozy asenizacyjne, piły spalinowe.

Do końca 2004 roku ANR rozdysponowała łącznie na Pomorzu Środkowym 98,3% mieszkań, przy czym w podregionie koszalińskim niemal 100%, zaś w słupskim 96,6%. W Zasobie Agencji pozostało jeszcze do zagospodarowania 561 mieszkań, co stanowi 1,5% przejętych. Dodać należy, iż w byłym województwie koszalińskim pozostało zaledwie 28 mieszkań, podczas gdy 533 znajdują się w granicach byłego województwa słupskiego (tab. 1).

Podstawowym sposobem rozdysponowania mieszkań na badanym terenie była ich sprzedaż. Przepisy prawne, obowiązujące od chwili powołania Agencji, dawały pracownikom PGR możliwość wykupu mieszkań na bardzo dogodnych warunkach, ale konsekwencją tego było ponoszenie pełnych kosztów ich eksploatacji. Oznaczało to, iż z jednej strony w wyniku restrukturyzacji i prywatyzacji pracownicy PGR za stosunkowo niską cenę mieli okazję stać się właścicielami swoich lokali (posiadanie mieszkania jest ważną wartością dla każdego człowieka), z drugiej jednak zostali obciążeni pełnymi kosztami ich utrzymania, co oznaczało znaczny wzrost wydatków.

Agencja mogła sprzedawać mieszkania i budynki gospodarcze wraz z niezbędnymi gruntami każdemu najemcy po cenie preferencyjnej, równej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o 4% za każdy rok pracy najemcy lub o 3% za każdy rok najmu mieszkania od przedsiębiorstwa. Nie można było jednak sumować obniżki z tytułu stażu pracy z obniżką z tytułu najmu. Maksymalny upust ceny nie mógł przekraczać 90% wartości mieszkania. W związku z ustawą², obowiązującą od 7 lutego 2001 roku, zmieniły się zasady sprzedaży. Nowe przepisy pozwalały Agencji, ustalając cenę sprzedaży mieszkania, doliczyć do wartości określonej przez rzeczoznawcę koszty poniesione na przygotowanie do sprzedaży (wycena, prace geodezyjne). Tak ustalona cena była pomniejszona o 6% za każdy rok pracy najemcy w rolnictwie uspołecznionym i o 3% za każdy rok najmu lokalu od PGR. Obniżki te podlegały sumowaniu. Nie zmienił się natomiast krąg osób uprawnionych do nabycia mieszkania po cenie preferencyjnej.

Na Pomorzu Środkowym ANR sprzedała do 2004 roku 35 288 (96% z przejętych) mieszkań na wymienionych zasadach. Wysoki wskaźnik osiągnięto dzięki niskiej cenie, która stanowiła około 36% wartości rynkowej danego mieszkania, uprzednio określonej przez biegłych rzeczoznawców. W podregionie koszalińskim

² Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (DzU, 2001, nr 4, poz. 24, z późn. zm.).

Tabela 1

Zagospodarowanie zasobów mieszkaniowych w latach 1992-2004
 Management of housing resources for the period 1992-2004

Wyszczególnienie	Lata												
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Liczba mieszkań a b przyjętych	7110 4160	12 572 10 202	15 725 15 063	15 692 15 239	17 455 16 012	17 545 16 250	17 545 16 262	21 202 15 482	21 259 15 482	21 221 15 482	21 253 15 482	21 253 15 482	21 255 15 482
Liczba mieszkań a b sprzedanych	86 154	2806 2869	7551 7753	10 669 10 465	13 250 12 617	14 225 13 577	15 127 14 362	19 042 14 368	20 161 14 370	20 443 14 541	20 455 14 665	20 466 14 746	20 469 14 819
Liczba mieszkań przekazanych nieodpłatnie a b gminom i wniesionych do spółek jako aport	- -	- -	20 3	56 4	58 13	60 17	73 33	89 42	409 43	754 43	754 45	754 60	758 130
Liczba mieszkań a b pozostających w Zasobie	7024 4006	9766 7333	8154 7307	4967 4770	4147 3382	3260 2656	2345 1867	2071 1072	689 1069	24 915	3 790	1 694	1 551
Udział rozdysponowanych a b mieszkań w %	1,2 3,7	22,3 28,1	48,1 51,4	68,3 68,7	76,2 78,8	81,4 83,6	86,6 88,5	90,2 91,1	96,8 93,0	99,9 94,0	99,9 94,9	100,0 95,6	100,0 96,4

a – podregion koszaliński b – podregion słupski

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych Oddziałów Terenowych ANR w Koszalinie i Gdańsku

Agencja sprzedała łącznie 20 469 mieszkań (96,3%), natomiast w słupskim – 14 819 (95,7%). Największy ubytek z Zasobu w wyniku sprzedaży zarejestrowano w latach 1994 i 1995.

Jeden z najwyższych wskaźników sprzedaży w skali kraju w końcu 1997 roku osiągnął OT AWRSP w Koszalinie (ok. 82%), obok oddziałów rzeszowskiego (87%) i szczecińskiego (83%) (*Udział...* 1998, tab. 5).

Z powodu braku informacji trudny do określenia jest stan techniczny sprzedanych mieszkań. Ich nabywcami były w większości osoby fizyczne, ale również gminy, spółki akcyjne, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W największym jednak stopniu skorzystali pracownicy byłych PGR. Wraz z nabywanymi mieszkaniami kupowali grunty „mieszkańcowskie”, za które uznano działki pracownicze, ogródki czy sady.

Spośród innych form zagospodarowania mieszkań wymienić należy nieodpłatne przekazanie na własność gminie lub wniesienie do jednoosobowych spółek Agencji w postaci aportu. W przypadku analizowanego terenu taką postać rozdysponowania przyjęto w stosunku do około 2,5% mieszkań. Dodać należy, iż w aportcie wniesiono jedynie 8 lokali mieszkalnych, przy czym 5 w podregionie koszalińskim i 3 w słupskim.

Udział rozdysponowania lokali mieszkalnych od 1993 roku, który wyniósł 25,2% (w 1992 r. zaledwie 2,5%), regularnie wzrastał, osiągając w 2004 roku 98,5%. Tym samym liczba mieszkań pozostających w Zasobie z każdym rokiem malała. Największy przyrost rozdysponowania mieszkań nastąpił między 1993 a 1994 rokiem, osiągając 24,6%.

Proces restrukturyzacji i prywatyzacji zrealizowany przez ANR nie rozwiązał całkowicie problemu mieszkaniowego. Zakładano, że proces ten przyniesie poprawę sytuacji mieszkaniowej społeczności popegeerowskiej, jednak nie była ona przygotowana do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej.

Zagospodarowanie obiektów zabytkowych

Do Zasobu OT AWRSP w Koszalinie zostały przejęte różnorodne obiekty zabytkowe, głównie dwory, pałace, zespoły podworskie, budynki gospodarcze (spichlerze, kuźnie) oraz stanowiska archeologiczne. W większości były one zaniedbane pod względem technicznym, o nieuregulowanym stanie własnościowym. Świadczą o tym raporty sporządzone w 1994 roku przez oddziały terenowe Agencji i Służbę Ochrony Zabytków. Wykazały one, iż w chwili przekazania do Zasobu około 43% obiektów w kraju pilnie wymagało przeprowadzenia niezbędnych prac zabezpieczających. Właściwe zabezpieczenie obiektów uznano w pierwszej kolejności za ważne zadanie Agencji (Sarnik-Konieczna 2002).

Według stanu na koniec 1993 roku w oddziale koszalińskim znajdowało się 71 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W ciągu kolejnych lat działalności Agencji ich liczba systematycznie wzrastała (329 w 2003 roku).

W Zasobie dokonuje się weryfikacji przejętych obiektów i w miarę potrzeb zmiany ich kwalifikacji, przeznaczenia i funkcji. Zespoły dworskie i pałacowo-

-parkowe podlegają np. weryfikacji z udziałem wojewódzkich służb konserwacji zabytków. W rezultacie dokonywanego przeglądu mienia Zasobu wprowadzane są do ewidencji nowe zespoły dworskie i dworsko-pałacowe, uznane przez powyższe służby za chronione (Dzun 2005).

Według stanu na koniec grudnia 2003 roku, spośród 303 zespołów dworskich i pałacowo-parkowych, przejętych i wpisanych do rejestru zabytków, zostało rozdysponowanych 214 (70,6%), w tym głównie poprzez sprzedaż – 166 (77,6%) i nieodpłatne przekazanie gminom – 44 (20,6%). Jedynie 2 obiekty w latach 1999-2000 przekazano Lasom Państwowym – dawny park pałacowy w Kępnie (Gospodarstwo Zegrze Pomorskie) i park wiejski w Grąbczynie (Gospodarstwo Skotniki). W aporcie rzeczowym do jednoosobowych spółek Agencji wniesiono w 1994 roku dwór Pleśna, należący do Gospodarstwa Tymień. ANR przekazała również Muzeum Okręgowemu w Koszalinie wyposażenie pałacu w Kraśniku Koszalińskim (Gospodarstwo Biesiekierz).

Z obiektów zabytkowych pozostających w Zasobie – 53 (59,6%) przekazano w dzierżawę, jeden znajduje się w wieczystym użytkowaniu (park wiejski w Rzepczynie – Gospodarstwo Brzeźno), a 35 (39,3%) oczekuje nadal na zagospodarowanie (tab. 2).

Oddzielnym problemem jest utrzymanie zabytkowych budynków pałacowych, których większość jest w złym stanie technicznym. Agencja realizowała prace mające na celu utrzymanie we właściwym stanie obiektów zabytkowych do czasu ich prywatyzacji. Najczęściej ograniczały się one do remontów dachów. W przypadku obiektów o szczególnym znaczeniu podejmowane były jednak remonty kompleksowe, wynikające na ogół z nakazu wojewódzkich konserwatorów zabytków.

Niektóre spośród obiektów zabytkowych, zgodnie z umowami najmu, wykorzystane zostały w części lub całości na mieszkania, np. dawna plebania w Biesowicach bądź zespół pałacowo-parkowy w Barcinie. Niekiedy pełniły one też funkcje biurowe, czego przykładem może być zespół pałacowo-parkowy w Karznicy i Wyczechach.

W Zasobie Agencji znajdują się również obiekty, które dawno temu utraciły wartość techniczną oraz artystyczną, a wielokrotnie organizowane przetargi nie wywołały zainteresowania. Pomimo podjętych działań marketingowych (m.in. wydania katalogu ilustrowanego), trudno jest znaleźć nabywców. Niektóre obiekty, grożąc zawaleniem, są niebezpieczne dla otoczenia. W takich przypadkach, na wniosek Agencji, zostają skreślone z rejestru zabytków. Przykładem może być dawny park pałacowy w Sowinie (Gospodarstwo Kusice) czy spichrz ryglowy w Kłopotowie (Gospodarstwo Wrzosowo), który za zgodą konserwatora został rozebrany.

W Zasobie WRSP znajdują się także stanowiska archeologiczne, głównie osady i grodziska. Do 2003 roku Agencja przejęła 19 tego typu zabytków z podregionu koszalińskiego i 6 z podregionu słupskiego. Stanowiska archeologiczne w większości zostały już rozdysponowane w formie sprzedaży (60%) i nieodpłatnego przekazania (40%). Do zagospodarowania pozostały jeszcze 3 obiekty, a 10 przekazano w dzierżawę (tab. 3).

Tabela 2

Zagospodarowanie zespołów dworskich i pałacowo-parkowych w 2003 roku
 Management of manor's and palace-park's resources in 2003

Lp.	Nazwa Gospodarstwa	Przejęto do Zasobu WRSP	Rozdysponowano	z tego przez				Stan w Zasobie WRSP	z tego w		Pozostaje do zagospodarowania
				sprzedaż	nieodpłatne przekazanie		aport do jednoosobowych spółek Agencji		dzierzawie	wieczystym użytkowaniu	
					gminom	Lasom Państwowym i innym					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PODREGION KOSZALIŃSKI											
1	Białowąs	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-
2	Biesiekierz	7	6	6	-	-	-	1	-	-	1
3	Bobolice	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
4	Brzeźno	3	2	2	-	-	-	1	-	1	-
5	Darłowo	4	2	2	-	-	-	2	2	-	-
6	Dobrociechy	9	9	4	5	-	-	-	-	-	-
7	Dobrowo	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
8	Drawsko	16	9	4	5	-	-	7	5	-	2
9	Drzonowo	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
10	Dworek	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
11	Gonne Małe	2	1	1	-	-	-	1	1	-	-
12	Gościno	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
13	Górawino	5	5	2	3	-	-	-	-	-	-
14	Grzmiaca	6	2	-	2	-	-	4	4	-	-
15	Juchowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
16	Karlino	10	8	8	-	-	-	2	1	-	1
17	Kielpino	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
18	Kłanino	4	2	2	-	-	-	2	1	-	1
19	Kusice	8	5	4	1	-	-	3	3	-	-
20	Kwasowo	4	4	3	1	-	-	-	-	-	-
21	Liszkowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
22	Łęknica	4	2	2	-	-	-	2	2	-	-
23	Mołtowo	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-
24	Mścice	4	2	1	1	-	-	2	1	-	1
25	Myślino	2	1	1	-	-	-	1	-	-	1
26	Naclaw	6	5	3	2	-	-	1	-	-	1
27	Osieki	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
28	Ostrowąsy	5	-	-	-	-	-	5	4	-	1
29	Ostrowiec	3	2	-	2	-	-	1	-	-	1
30	Parchlino	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-
31	Pieńkowo	4	4	3	1	-	-	-	-	-	-
32	Pławęcino	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
33	Polanów	5	4	4	-	-	-	1	1	-	-
34	Połczyn	15	9	9	-	-	-	6	4	-	2
35	Przybrda I	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
36	Pustary	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-
37	Ramlewo	3	2	1	1	-	-	1	-	-	1
38	Rąbino	6	2	2	-	-	-	4	3	-	1
39	Redło	6	4	3	1	-	-	2	1	-	1
40	Rymań	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-
41	Skibno	3	1	1	-	-	-	2	-	-	2
42	Skotniki	3	3	2	-	1	-	-	-	-	-
43	Sławoborze	2	-	-	-	-	-	2	-	-	2
44	Słowenkowo	4	1	1	-	-	-	3	1	-	2
45	Smardzko	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
46	Smęcino	2	1	1	-	-	-	1	-	-	1
47	Stanomino	6	4	2	2	-	-	2	1	-	1
48	Stare Dębno	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1
49	Strzekecin	6	5	4	1	-	-	1	-	-	1
50	Świdwin	9	5	5	-	-	-	4	3	-	1
51	Świerczyna	5	3	1	2	-	-	2	2	-	-
52	Trzcino	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1
53	Trzebiele	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
54	Turowo	4	2	2	-	-	-	2	-	-	2
55	Tychowo	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
56	Tymień	9	6	3	1	1	1	3	2	-	1
57	Wartkowo	3	3	2	1	-	-	-	-	-	-
58	Wrzosowo	9	6	4	2	-	-	3	3	-	-
59	Zegrze Pom.	8	7	5	1	1	-	1	-	-	1
60	Złocieniec	6	5	3	2	-	-	1	-	-	1
61	Żabin	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
<i>OGÓLEM</i>		<i>248</i>	<i>167</i>	<i>121</i>	<i>42</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>81</i>	<i>48</i>	<i>1</i>	<i>32</i>
PODREGION SŁUPSKI											
1	Barcino	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-
2	Biesowice	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
3	Bobrowniki	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
4	Borzęcino	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
5	Bytów	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-
6	Chabrowo	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-
7	Czarna										
	Dąbrówka	3	2	1	1	-	-	1	1	-	-
8	Człuchów	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
9	Główezyce	4	3	3	-	-	-	1	1	-	-
10	Górzyno	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
11	Grąbkowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
12	Karżnica	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1
13	Kończewo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
14	Kusowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
15	Leśnice	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
16	Łebunia	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
17	Łupawa	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
18	Miastko	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
19	Motarzyno	4	3	3	-	-	-	1	1	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
20	Pobłocie	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
21	Potęgowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
22	Przechlewo	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
23	Redzikowo	2	1	1	-	-	-	1	-	-	1
24	Smółdzino	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
25	Suchorze	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
26	Sycewice	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
27	Wyczechy	2	1	1	-	-	-	1	-	-	1
28	Zagórki	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-
29	Zajączkowo	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
30	Zdrzewno	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
31	Zimowiska	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
32	Żoruchowo	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
OGÓŁEM		55	47	45	2	-	-	8	5	-	3
Pomorze Środkowe		303	214	166	44	3	1	89	53	1	35

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych OT ANR w Koszalinie i Gdańsku. Stan na koniec 2003 roku

Tabela 3

Przejęcie i rozdystrybucja obiektów zabytkowych na Pomorzu Środkowym w latach 1997 i 2003

Taking over and distribution of the monumental places in Middle Pomerania region in 1997 and 2003

Wyszczególnienie	Przejęto do Zasobu WRSP	Rozdystrybucja	z tego przez				Stan w Zasobie WRSP	z tego w		Pozostaje do zagospodarowania
			sprzedaż	nieodpłatne przekazanie		aport do jednoosobowych spółek Agencji		dzierzawie	wieczystym użytkowaniu	
				gminom	Lasom Państwowym i innym					
Zespoły dworskie i pałacowo-parkowe										
1997	86	37	33	4	-	-	49	46	-	3
2003	303	214	166	44	3	1	89	53	1	35
Stanowiska archeologiczne										
1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	25	15	9	5	1	-	10	7	-	3

Źródło: zestawienie własne na podstawie danych OT ANR w Koszalinie i Gdańsku

Wśród form rozdysponowania obiektów zabytkowych dominuje sprzedaż. Według stanu na koniec 1997 roku na Pomorzu Środkowym sprzedano niespełna 40% przejętych do Zasobu obiektów, podczas gdy w 2003 roku – 54,6%. Istnieje wiele barier utrudniających proces ich prywatyzacji. Należą do nich m.in. roszczenia re-privatyzacyjne byłych właścicieli bądź ich prawnych spadkobierców, zasiedlenie przez byłych pracowników PGR obiektów zabytkowych, które zostały przekazane AWRSP wraz z umowami najmu. Konserwatorzy zabytków, w trosce o zachowanie historycznej całości, z reguły nie wyrażają zgody na podziały zespołów i obiektów zabytkowych w celu ich sprzedaży dotychczasowym najemcom, zainteresowanym na ogół nabyciem jedynie poszczególnych lokali. Z oczywistych zatem względów niewiele jest chętnych do kupna zespołu zabytkowego wraz z umowami najmu. Zainteresowaniu niektórymi obiektami nie sprzyja również utrudniony do nich dojazd, duża kubatura budynku, brak w otoczeniu starodrzewu, zły stan techniczny i związane z tym wysokie koszty remontu.

Najpowszechniejszą formą zagospodarowania obiektów zabytkowych znajdujących się w Zasobie ANR jest dzierżawa. Dodać należy, iż forma ta nie cieszy się poparciem Służby Ochrony Zabytków, bowiem stan techniczny obiektów zabytkowych pozostających u dzierżawców w dużej mierze jest spowodowany ich złą sytuacją ekonomiczną. W związku z tym Agencja stwarza dzierżawcom możliwości jej poprawy, np. poprzez zgodę na inwestowanie w majątku Agencji, a w konsekwencji podwyższenie kapitału gospodarstwa, oraz wyłączenie niektórych obiektów z naliczania czynszu dzierżawnego (Sarnik-Konieczna 2002).

Nieprodukcyjną część majątku popegeerowskiego stanowią również obiekty o charakterze socjalnym, kulturalnym i sportowym. Do końca 2003 roku ANR przejęła łącznie 93 obiekty tego typu (72 z podregionu koszalińskiego i 21 z podregionu słupskiego), z czego rozdysponowała 83, tj. prawie 90%. Dla porównania – do końca 1993 roku przejęto zaledwie 29 obiektów z Pomorza Środkowego. W Zasobie Agencji znalazły się również przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia i ośrodki wczasowe. Wśród obiektów pełniących funkcje kulturalne przeważały świetlice i biblioteki.

Głównymi formami ich rozdysponowania były: nieodpłatne przekazanie gminom (60,2%) i sprzedaż (38,5%). W gestii ANR do zagospodarowania pozostaje jeszcze 10 obiektów (9 w podregionie koszalińskim i 1 w słupskim), aktualnie przekazanych w dzierżawę.

Wyniki działalności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Agencji Nieruchomości Rolnych) w dziedzinie rozdysponowania i zagospodarowania nieprodukcyjnej części majątku popegeerowskiego są także widoczne w postaci obiektów będących w trakcie prac remontowych i adaptacyjnych bądź już zrewaloryzowanych zabytków. Prywatyzacja przekazanych do Zasobu mieszkań, zabytkowych zespołów dworskich i pałacowo-parkowych oraz socjalnych i kulturalnych nie jest procesem łatwym ani szybkim. Ich zagospodarowanie z pewnością potrwa jeszcze kilka lat.

Literatura

- Dzun W., 2005, *Państwowe gospodarstwa rolne w procesie przemian systemowych w Polsce*, Warszawa
- Łaguna M., Łaguna-Kozłowska W., 1998, *Jak wykorzystać budynki mieszkalne po byłych PGR*, Zeszyty Naukowe Akademii Rolniczej im. H. Kołłątaja, nr 331, z. 55, t. 2, s. 123-133
- Raport z działalności ANR w 2003 r.*, 2004, Warszawa
- Sarnik-Konieczna M., 2002, *Prywatyzacja obiektów zabytkowych w AWRSP 1992-2002*, Agroprzemiany, nr 10 (120)
- Udział oddziałów terenowych w realizacji zadań statutowych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Stan na koniec 1997 roku*, 1998, Warszawa
- Zapotoczna M., 2005, *Organizacja i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi byłych ppgr*, Wieś i Rolnictwo, nr 1(126)
- Zgliński W., 2000, *Szanse rozwoju wielofunkcyjnego na obszarach postpegeerowskich. W: Możliwości wielofunkcyjnego rozwoju wsi polskiej w kontekście integracji z Unią Europejską – aspekty regionalne*, red. A. Stasiak, Studia KPZK PAN, t. CX, Warszawa

Summary

Establishing the State Agency of Agricultural Properties has changed the rules of managing property of the former State Farms. The author have discussed the role and tasks of the Agency in managing dwellings, rules of selling and administering the dwellings. Sale results and turning over the dwellings for the period 1992-2004 in Middle Pomerania region have been presented. Besides there were presented also different forms of distribution and management of monumental places.