



Szanowny Pan

Krzysztof Szczerba
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 20 kwietnia 2015 r.

DAR-D.150.5.2015

Dotyczy: interpelacji dot. stanu i przeznaczenia zabytkowego budynku po Centrum Kultury AGORA przy pl. marsz. Józefa Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu.

Szanowny Panie,

Dnia 4 sierpnia 2010 r. zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy pl. marsz. Józefa Piłsudskiego 2-4 (Repertorium A numer 4063/2010). Nabywca nieruchomości – CITRONEX I Spółka z o.o. – wyłoniony został w wyniku drugiego przetargu ustnego nieograniczonego, przeprowadzonego w dniu 26 lipca 2010 r. W licytacji udział wzięły 3 podmioty.

Przedmiotem przetargu była nieruchomość o powierzchni 5276 m², zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem wpisanym do rejestru zabytków w granicach murów obwodowych. Nieruchomość położona na obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp).

W związku z brakiem ustaleń mpzp, w warunkach przetargowych nie określono sposobu zagospodarowania nieruchomości, zawarto jedynie informacje o charakterze sąsiedniej zabudowy oraz o ustaleniach *Studium uwarunkowań...*

Nie zostały ustalone terminy rozpoczęcia i zakończenia zagospodarowania nieruchomości ponieważ żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego

w zakresie obrotu nieruchomościami komunalnymi nie wiązał (i nie wiąże) z nimi skutków prawnych.

Z tytułu wpisu budynku do rejestru zabytków udzielona została – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – bonifikata w wysokości 30% od ceny jego sprzedaży.

Budynek przy pl. Piłsudskiego 2-4 jest wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod numerem A/2329/440/Wm decyzją z dnia 22 grudnia 1987 r. i podlega ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Wpis do rejestru dotyczy tylko budynku. Teren działki, ogród i ogrodzenie nie są objęte wpisem do rejestru zabytków.

Dnia 05 kwietnia 2013 r. arch. Andrzej Konieczny działający w imieniu właściciela obiektu, Spółki CITRONEX I Sp. z o. o., złożył do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu wniosek o wydanie pozwolenia na wykonanie prac zabezpieczających substancję budowlaną przed skutkami działania warunków atmosferycznych. Miejski Konserwator Zabytków uznał, że zakres robót wskazanych we wniosku wykracza poza czynności zabezpieczające. W piśmie z dn. 23 kwietnia 2013 r. określił, że doraźne zabezpieczenie budynku przed wpływem warunków atmosferycznych i prace porządkowe należy ograniczyć do następujących działań: uzupełnienie ubytków w pokryciu dachu, uzupełnienie szklenia w oknach, demontaż uszkodzonych elementów instalacji sanitarnych oraz demontaż i zabezpieczenie parkietu. Jednocześnie sformułowano wytyczne konserwatorskie dla remontu i adaptacji budynku, wskazano zakres niezbędnej dokumentacji projektowej i przypomniano o konieczności uzyskania pozwolenia na wszelkie roboty budowlane, remontowe i konserwatorskie.

Wypełniając wytyczne konserwatorskie, Spółka CITRONEX I Sp. z o.o. wystąpiła o pozwolenie na przeprowadzenie w obiekcie profesjonalnych badań stratygraficznych. Miejski Konserwator Zabytków wydał dnia 27 czerwca 2013 r. decyzję nr 481/2013 r. - pozwolenia na badania. Miały być przeprowadzone przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki, Dorotę Wandrychowską.

Dnia 16 lipca 2013 r. działający z upoważnienia właściciela obiektu Spółki CITRONEX I Sp. z o.o. Andrzej Konieczny wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie wstępnej koncepcji remontu, adaptacji i przebudowy budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4. Koncepcja została zaopiniowana pozytywnie, za wyjątkiem dwóch elementów: negatywnie oceniono planowane zamurowanie okien w elewacji południowo-wschodniej w kondygnacji parteru oraz likwidację zewnętrznego podestu – tarasu ze schodami w elewacji północno-wschodniej. Miejski Konserwator Zabytków uznał, że elementy te, jako części

składowe substancji zabytkowej, mające wpływ na wygląd budynku, powinny być zachowane.

W trakcie inspekcji konserwatorskiej przeprowadzonej dnia 17 lipca 2013 r. przez pracownika Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków stwierdzono prowadzenie w budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 prac budowlanych. W elewacji południowo-wschodniej w dużej sali widowiskowej znajdowały się cztery duże okna *porte-fenetre* zamknięte od góry spłaszczonym łukiem. Stolarka okien od poziomu podłogi do śłemia została już zdemonstowana. Trwało zamurowywanie okien bloczkami ceramicznymi. W sali widowiskowej zgromadzone były materiały budowlane i zdemonstowane okna. Scena wraz ze schodami zostały rozebrane.

Roboty budowlane przy pl. Piłsudskiego 2 prowadzone były bez pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków. Artykuł 30 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (oraz przepisy Porozumienia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości wojewódzkiego konserwatora zabytków zawartego w dniu 05 września 2011 r. pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Wrocławia) obligują do uzyskania pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, zmianę jego przeznaczenia oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do zmiany jego wyglądu.

Dnia 17 lipca 2013 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał nakaz niezwłocznego wstrzymania robót budowlanych. Decyzja stała się ostateczna dnia 06 sierpnia 2013 r.

Dnia 19 sierpnia 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych prowadzonych w budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 oraz wyznaczył termin oględzin i kontroli robót budowlanych. Kontrola odbyła się dnia 23 września 2013 r. z udziałem przedstawicieli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia, Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i inwestora, tj. Spółki CITRONEX I Sp. z o.o. W protokole z kontroli zapisano, że w budynku trwają roboty budowlane, których inwestorem jest firma CITRONEX I Sp. z o.o. - właściciel obiektu. W trakcie oględzin stwierdzono, że wykonano następujące roboty budowlane: zdemonstowano posadzki i podłogi drewniane, zdemonstowano stolarkę drzwiową wewnętrzną - częściowo, zdemonstowano boazerię, zdemonstowano częściowo scenę na parterze budynku, zamurowano 4 otwory okienne wraz z demontażem stolarki okiennej w elewacji południowo-wschodniej w parterze budynku, zdemonstowano trasy instalacji c.o. wraz z grzejnikami, kanały wentylacji wewnątrz budynku, uszkodzone elementy instalacji sanitarnej. Przedstawiciel firmy CITRONEX I Sp. z o.o. złożył

do protokołu oświadczenie, że zdemontowane okna, drzwi z ościeżnicami oraz boazeria są zabezpieczone.

Art. 45 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazuje, że w przypadku gdy bez wymaganego pozwolenia wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru roboty budowlane, wydaje się decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu, albo decyzję zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazany sposób i w określonym terminie.

Dnia 26 września 2013 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję 719/2014, w której nakazał Spółce CITRONEX I Sp. z o.o. doprowadzenie budynku przy pl. Piłsudskiego 2 do jak najlepszego stanu poprzez: zabezpieczenie zdemontowanych elementów budynku: okien z elewacji południowo-wschodniej, boazerii wewnętrznej oraz wewnętrznych drzwi wraz z ościeżnicami; przedstawienie Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków projektu remontu i adaptacji budynku uwzględniający wcześniejsze wytyczne konserwatorskie; wystąpienie z wnioskiem do Miejskiego Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia na podjęcie robót budowlanych wstrzymanych decyzją nr 549/2013 z dnia 17 lipca 2013 r. w terminie 14 dni od daty odbioru decyzji - nakazu. Wskazany w sentencji decyzji zakres czynności, jakie powinny być wykonane, wynikał z konieczności ochrony substancji zabytkowej, z jednoczesnym uwzględnieniem dążeń właściciela obiektu, który nosił się z zamiarem przeprowadzenia remontu i adaptacji budynku do nowej funkcji. Uznano, że działania podjęte przez Spółkę CITRONEX I Sp. z o.o. wykroczały poza zakres uzgodnionych, doraźnych prac zabezpieczających i były przedwczesne, ale nie wiązały się z destrukcją substancji zabytkowej. Wewnętrzna stolarka drzwiowa, okna i boazerie zostały zdemontowane i (według oświadczenia przedstawiciela właściciela budynku) nie zostały zniszczone. Demontaż elementów wystroju wnętrza i tak byłby konieczny w celu przeprowadzenia fachowej konserwacji, na etapie docelowego remontu i adaptacji budynku. Uznano, że zamurowanie okien ma charakter odwracalny. Wzięto również pod uwagę, że właściciel obiektu zlecił specjalistyczne badania w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji i wnętrza budynku, zadbał o uzyskanie niezbędnego pozwolenia konserwatorskiego na te badania.

Dnia 31 stycznia 2014 r. działający z upoważnienia właściciela obiektu Spółki CITRONEX I Sp. z o.o. arch. Andrzej Konieczny złożył wniosek o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na remont i przebudowę budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4. Do wniosku dołączono projekt budowlany autorstwa arch. Andrzeja Koniecznego i sprawozdanie z badań stratygraficznych wraz z programem prac konserwatorskich dla elementów wystroju elewacji i wnętrza opracowane przez Dorotę Wandrychowską. Projekt został przeanalizowany pod kątem zgodności planowanych robót z zasadami ochrony zabytków, a następnie

przekazany projektantowi w celu wprowadzenia korekt i uzupełnień. W szczególności chodziło o dołączenie zestawienia oryginalnej, zachowanej stolarki drzwiowej oraz szczegółowych rysunków projektowanej stolarki okiennej, a także bardziej precyzyjnych zapisów dotyczących robót we wnętrzach: na klatce schodowej, przy stropach i drewnianych elementach wystroju. Projekt został uzupełniony.

Dnia 15 maja 2014 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję - pozwolenie konserwatorskie na remont, przebudowę i adaptację budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu w oparciu o projekt i opracowanie z badań stratygraficznych. Projekt zakładał pozostawienie bryły budynku bez zmian, przywrócenie okien zamurowanych w 2013 r., konserwację części okien i drzwi wejściowych, wymianę stolarki okiennej na okna drewniane o profilach i podziałach odtwarzających okna pierwotne, remont zachowawczy elewacji z przywróceniem pierwotnej kolorystyki ustalonej w badaniach stratygraficznych, konserwację detalu architektonicznego i stosunkowo niewielkie korekty w układzie przestrzennym wewnątrz budynku.

W trakcie inspekcji konserwatorskiej przeprowadzonej dnia 6 października 2014 r. przez pracownika Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków stwierdzono, że budynek przy pl. Piłsudskiego 2-4 znajduje się w stanie zaniedbania. W kilku oknach wybite były szyby, a jedne drzwi od strony ogrodu były otwarte. Stwierdzono też ubytki dachówki od strony północnej. Dnia 08 października 2014 r. Miejski Konserwator Zabytków skierował do Spółki CITRONEX I Sp. z o.o. pismo dyscyplinujące, przypominając o obowiązkach właściciela obiektu zabytkowego, wzywając do niezwłocznego zabezpieczenia budynku przez skutkami działania warunków atmosferycznych i przez dostępem osób postronnych, a także do wskazania przewidywanego terminu podjęcia robót budowlano - remontowych, na które właściciel otrzymał decyzję - pozwolenie konserwatorskie. Pismo zostało przesłane do wiadomości Straży Miejskiej.

Z decyzji administracyjnych wydanych w Wydziale Architektury i Budownictwa wynika że:

1. Nie zostało zakończone postępowanie ustalające warunki zabudowy dla nowej zabudowy na terenie przyległym do obiektu. Postępowanie zostało zawieszone Postanowieniem nr 904/2013 z dnia 10 kwietnia 2013 r. na wniosek inwestora po utrzymaniu przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmawiającego uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy. Tak samo postępowanie dotyczące zmiany sposobu użytkowania w samym obiekcie, zostało na wniosek inwestora zawieszone Postanowieniem nr 953/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r.

2. Po pismach skierowanych z Wydziału Architektury i Budownictwa do Miejskiego Konserwatora Zabytków (MKZ) i do PINB w lipcu 2013 roku, dotyczących samowoli budowlanej wykonanej na ww. obiekcie, na podstawie rejestrów prowadzonych w Wydziale Architektury i Budownictwa ustalono, że zostały wydane następujące dokumenty administracyjne, dotyczące Centrum Kultury „Agora” na placu Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu:

- **decyzja MKZ** (wspomniana już powyżej) nr 719/2013 z dnia 26 września 2013 roku nakazująca:
 - zabezpieczenie zdemontowanych elementów budynku,
 - przedstawienie MKZ we Wrocławiu projekt remontu i adaptacji budynku uwzględniającymi wytyczne zawarte w pismach MKZ z dn. 23 kwietnia 2013 r. i 25 lipca 2013 r.,
 - wystąpienie z wnioskiem do MKZ o wydanie pozwolenia na podjęcie robót budowlanych wstrzymanych decyzją nr 549/2013 z dnia 17 lipca 2013 r.;
- **decyzja PINB** nr 511/2014 z dnia 04 marca 2014 r. – umorzenie postępowania administracyjnego, dotyczącego samowoli budowlanej;
- **decyzja WAB** nr 4640/2014 z dnia 24 września 2014 r. – odmowa udzielenia pozwolenia na przebudowę przedmiotowego budynku, o którą wnioskował Inwestor (CITRONEX I Sp. z o.o.) w dniu 21 lipca 2014 r.

Po dacie 24 września 2014 r. nie stwierdzono postępowań, ani zgłoszeń w dziale B Wydziału Architektury i Budownictwa, związanych z Centrum Kultury „Agora” przy placu Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu.

Od 2009 r. siedzibą Centrum Kultury Agora jest budynek przy ul. Serbskiej 5a. Inwestycja przy ul. Serbskiej pozwoliła na wybudowanie nowoczesnego obiektu przystosowanego do realizacji w nim wszelkiej aktywności kulturalnej.

Z wyrazami szacunku,

DYREKTOR DEPARTAMENTU

Jacek Barski

Sprawę prowadzi:
Magdalena Cibis, 88-47, magdalena.cibis@um.wroc.pl

Do wiadomości:

- ① adresat,
2. Pan Adam Grehl, Wiceprezydent Wrocławia,
3. Biuro Prezydenta,
4. Biuro Rady Miejskiej,
5. a/a.