

s.m.

Sprzedaż spółdzielczych mieszkań i domów jednorodzinnych przez BHZ „Locum” CZSBM

Palestra 21/1(229), 35-38

1977

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

SUPLEMENT

Sprzedż spółdzielczych mieszkań i domów jednorodzinnych przez BHZ „Locum” CZSBM

Jak zaznaczono w artykule informacyjnym adw. Lesława Myczkowskiego na temat dopuszczalności i warunków nabywania mieszkań spółdzielczych przez cudzoziemców, została pominięta w tym opracowaniu problematyka nabywania mieszkań spółdzielczych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego „Locum”. Tymczasem tego rodzaju problematyką są lub mogą być zainteresowane przede wszystkim osoby pochodzenia polskiego posiadające obywatelstwo obce, które repatriowały się do PRL lub zamierzają to uczynić w przyszłości jako reemigranci. Osoby takie — nieraz z tych czy innych względów — nie zrzekają się od razu po przybyciu do Polski (po opuszczeniu kraju dotychczasowego miejsca pobytu) obywatelstwa obcego, ale zamierzają uczynić to dopiero po ustaleniu sobie odpowiedniej sytuacji bytowej, a zwłaszcza po uzyskaniu rzeczy dla nich najważniejszej: lokalu mieszkalnego. Tacy kontrahenci BHZ „Locum” szukają często pomocy u adwokatów jako doradców prawnych w sprawie zgodnego z przepisami polskimi a zarazem dogodnego dla ich interesów majątkowych załatwienia trudnych spraw mieszkaniowych.

Wiadomo powszechnie, że sytuacja mieszkaniowa ludności w kraju jest wysoce niezadowalająca. Długotrwały deficyt mieszkań nie tylko utrudnia przyspieszenie poprawy warunków mieszkaniowych naszych obywateli, ale stwarza także przeszkodę do osiedlania się w kraju osób pochodzenia polskiego, przybywających z zagranicy (reemigrantów). W celu umożliwienia tym ostatnim powrotu do kraju została otwarta w latach sześćdziesiątych akcja nabywania przez nich mieszkań za dewizy (waluty wymienialne) ze spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, prowadzona w ramach tzw. eksportu wewnętrznego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego przez Bank PKO S.A. Dostarczanie i warunki zbywania mieszkań spółdzielczych za zagraniczne środki płatnicze odbywały się na zasadach określonych w porozumieniu z dnia 6 grudnia 1972 r., zawartym między Centralnym Związkiem Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w sprawie realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na cele eksportu wewnętrznego („Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1972 r. nr 1, poz. 4).

W końcu 1973 r. nastąpiły w tej dziedzinie zmiany organizacyjne, gdyż na podstawie zarządzenia nr 41 Ministra Handlu Zagranicznego z dnia 4 sierpnia 1973 r. w sprawie nadania Centralnemu Związkowi Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego uprawnień do prowadzenia działalności handlu zagranicznego (Dziennik Urzędowy MHZ Nr 13, poz. 34) Zarząd CZSBM uchwałą nr 87 z dnia 17 grudnia 1973 r. powołał z dniem 1 stycznia 1974 r. Biuro Handlu Zagranicznego „Locum” CZSBM w Warszawie. Zakres działania i podstawowe założenia organizacyjno-finansowe tej nowej placówki handlu zagranicznego określił specjalny statut ogłoszony jako załącznik do powyższej uchwały nr 87 Zarządu CZSBM („Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1974 r. nr 8, poz. 76). BHZ „Locum” jest jednostką gospodarczą CZSBM, działającą na zasadach pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego, a jego działalność opiera się na zasadzie rentowności. Prace BHZ „Locum” w zakresie transakcji handlu zagranicznego podlegają kontroli Ministerstwa Handlu Zagranicznego. Przedmiotem działania wymienionego Biura (jednostki organizacyjnej CZSBM) jest przede wszystkim eksport wewnętrzny spółdzielczych

mieszkań (domów jednorodzinnych) i obiektów budownictwa turystyczno-rekreacyjnego. Biuro to może również zajmować się importem materiałów budowlano-montażowych wyposażenia mieszkań oraz drobnego sprzętu budowlanego związanego z prowadzonym eksportem wewnętrznym.

Dyrektor naczelny BHZ „Locum” CZSBM w Warszawie został upoważniony do udzielania odpowiednich pełnomocnictw do reprezentowania interesów Biura na terenie poszczególnych województw pracownikom wojewódzkich spółdzielni mieszkaniowych, utworzonych w 1975 r. w każdym województwie. Dyrektor naczelny Biura działa w zakresie handlu zagranicznego w ramach koncesji, a w pozostałych sprawach — w granicach upoważnienia udzielonego mu przez Zarząd CZSBM.

BHZ „Locum” CZSBM, jako jedyna wyspecjalizowana placówka w kraju, umożliwia zainteresowanym osobom nabycie mieszkań lub domów jednorodzinnych w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego na terenie całego kraju w drodze odpłatnego — na warunkach komercyjnych — uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego lub nabycia prawa własności domu jednorodzinnego.

Nabywcą mieszkania — w rozumieniu takiego określenia, jak to wskazano wyżej — może być każda osoba pełnoletnia (nie tylko cudzoziemiec, ale także obywatel polski), posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych. Zgodnie z obowiązującym w kraju porządkiem prawnym (art. 21 prawa lokalowego) nabywca może nabyć i zajmować tylko jedno mieszkanie (dom jednorodzinny), może jednak oprócz lokalu mieszkalnego nabyć i zajmować dom letniskowy.

Warunkiem nabycia prawa do mieszkania (domu jednorodzinnego) jest zawarcie z BHZ „Locum” CZSBM (Warszawa, ul. Marchlewskiego 13) umowy określającej wzajemne prawa i obowiązki stron oraz dokonanie przez nabywcę zapłaty pełnej ceny sprzedaży, podanej w umowie, przed objęciem lokalu (domu jednorodzinnego) w używanie. Ceny sprzedaży spółdzielczych mieszkań i domów jednorodzinnych są dla cudzoziemców dewizowych określone w umowie ryczałtowo za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (domów) w dolarach USA, płatności jednak mogą być dokonywane gotówkowo, przelewem lub przekazem także we wszystkich walutach wymienialnych i dopuszczonych do eksportu wewnętrznego.

Ceny te kształtowały się w latach 1974—1975 w granicach 85—170 \$ za 1 m², przy czym najwyższe ceny notowano w Warszawie (w granicach 135—170 \$ za 1 m²) oraz w dużych miastach. Niższe znacznie ceny obowiązywały w mniejszych miejscowościach. W 1976 r. poziom cen (tzw. cennik komercyjny) wzrósł i np. w Warszawie przekroczył 200 \$ za 1 m² powierzchni użytkowej. Mający karty stałego pobytu w Polsce cudzoziemcy oraz obywatele polscy mogą przy istnieniu pewnych okoliczności ubiegać się o nabycie spółdzielczych mieszkań na warunkach bezkredytowych za gotówkę, płatną w całości lub w części w walucie krajowej.

Za ustaloną umownie wpłatą ceny nabycia BHZ „Locum” CZSBM¹ zapewnia dostarczenie nabywcy mieszkania (domu jednorodzinnego), udziela wszelkich informacji o czynnościach, których nabywca jest obowiązany dokonać osobiście, dokonuje ze swej strony czynności wymaganych do uzyskania przez nabywcę prawa do spółdzielczego lokalu (domu jednorodzinnego) w Polsce, udziela nabywcy pomocy przy związanych z nabyciem prawa do mieszkania (domu) czynnościach dokonywanych przez niego osobiście. Płatności za mieszkanie (dom jednorodzinny) może dokonywać w imieniu nabywcy inna osoba, która jednak nie uzyskuje z tego tytułu prawa do mieszkania (domu) ani w całości, ani w jakiegokolwiek części. Nabywca po zawarciu umowy i dokonaniu określonych w niej czynności oraz po uiszczeniu

¹ Według Ogólnych warunków nabywania mieszkań i domów jednorodzinnych w Polsce przez BHZ „Locum” CZSBM, wydanych drukiem w formie broszury.

ceny nabycia nabywa prawo do mieszkania (domu jednorodzinne). BHZ „Locum” CZSBM przejmuje na siebie w zamian za wpłaconą kwotę wszelkie zobowiązania finansowe związane z uzyskaniem przez nabywcę członkostwa spółdzielni i prawa majątkowego w postaci spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa własności domu jednorodzinne. Po złożeniu przez nabywcę dostarczonej mu przez BHZ „Locum” CZSBM deklaracji przystąpienia do spółdzielni Biuro dokonuje w określonej spółdzielni wszelkich czynności związanych z uzyskaniem przez nabywcę członkostwa i prawa do mieszkania (domu jednorodzinne). Spełnienie przez nabywcę warunków umowy zawartej z BHZ „Locum” CZSBM zobowiązuje to Biuro do dostarczenia nabywcy określonego mieszkania o uzgodnionych parametrach wielkościowych i wyposażeniowych w określonym terminie i do zawiadomienia nabywcy o możliwości zamieszkania w oddanym do użytku budynku. Nabywcy przysługuje swoboda wyboru wielkości (typu) mieszkania i jego lokalizacji. Jest oczywiste, że z tym wyborem związana jest cena nabycia, która jest kształtowana na podstawie rzeczywistych kosztów budowy i wyposażenia mieszkań spółdzielczych, relacji popytu i podaży takich mieszkań (liczba mieszkań do sprzedaży jest limitowana, choć wyznaczony limit jest ustalany przy zastosowaniu wysokiego priorytetu) oraz na podstawie współczynników atrakcyjności lokalizacji budynków i mieszkań w budynkach. Wyposażenie wewnętrzne mieszkań zbywanych nie odbiega w zasadzie od obowiązujących w budownictwie spółdzielczym standardów (normatywów wyposażenia). Po nabyciu i zasiedleniu mieszkania nabywca może dokonywać — w porozumieniu z zarządem spółdzielni, w której uzyskał członkostwo — adaptacji i przeróbek według własnych gustów, jeżeli tylko planowane roboty nie naruszają samej architektury i konstrukcji budynku. Przy nabyciu mieszkania w trybie eksportu wewnętrznego nie obowiązują nabywców żadne ograniczenia w postaci norm zasiedlenia mieszkań; mieszkania takie wolne są od ingerencji terenowych organów administracji państwowej. Nabycie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie umowy z BHZ „Locum” CZSBM nie podlega opodatkowaniu, jednakże zbycie przez nabywcę uzyskanego lokalu lub jego spadkobranie wiąże się z odpowiednimi obowiązkami podatkowymi.

Tryb nabywania spółdzielczych mieszkań (domów jednorodzinnych) nie jest skomplikowany. W maksymalnie uproszczonej procedurze musiały być jednak uwzględnione — gdy chodzi o cudzoziemców — wymagania wynikające z obowiązującego w tym względzie ustawodawstwa. Nabywca pragnący nabyć prawo do mieszkania podpisuje dostarczone mu przez BHZ „Locum” CZSBM tzw. „zgłoszenie zainteresowania nabyciem” na terenie PRL mieszkania (domu jednorodzinne) w określonym czasie i w określonej miejscowości, składając to zgłoszenie w Biurze bezpośrednio lub przesyłając je za pośrednictwem placówki zagranicznej, prowadzącej akwizycję spółdzielczych mieszkań na rzecz Biura. Z kolei nabywca otrzymuje bezpośrednio w Biurze lub od wspomnianej placówki zagranicznej ofertę BHZ „Locum” CZSBM zawierającą propozycję co do rodzaju i miejsca oraz terminu sprzedaży lokalu spółdzielczego. W razie akceptowania oferty nabywcę obowiązuje wpłata zaliczki we wskazanym terminie w wysokości 20% przewidywanego kosztu nabycia.

Podstawowym warunkiem nabycia własnościowego mieszkania spółdzielczego jest stałe zamieszkanie w Polsce. Dokumentami wymaganymi do przejęcia mieszkania spółdzielczego są bądź polski dowód osobisty (dotyczy to obywateli polskich), bądź karta stałego pobytu (dotyczy cudzoziemców). Polski paszport konsularny nie stanowi dokumentu upoważniającego do objęcia mieszkania spółdzielczego. BHZ „Locum” CZSBM zawiera umowy z osobami nie posiadającymi je-

szcze prawa stałego pobytu w Polsce, ale pod warunkiem, że realizacja tych umów nastąpi po przedstawieniu przez zainteresowanych dokumentu stwierdzającego prawo stałego pobytu w PRL. Nabywca domu jednorodzinnego wzniesionego przez spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych obowiązany jest ponadto uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych.

Treść praw uzyskanych przez nabywców obcokrajowych czy obywateli polskich do mieszkań spółdzielczych nie różni się od praw majątkowych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, którzy uzyskali spółdzielcze prawo do lokalu typu własnościowego na podstawie przydziału dokonanego przez zarząd określonej spółdzielni budowlano-mieszkaniowej lub lokatorsko-własnościowej. Prawo do mieszkania spółdzielczego własnościowego jest mieniem osobistym nabywcy.

s.m.

ANDRZEJ MURZYNOWSKI

Refleksje na temat nauki procesu karnego w Polsce Ludowej

Artykuł jest próbą syntetycznego przedstawienia drogi rozwojowej nauki polskiego procesu karnego — z jednoczesnym spojrzeniem na możliwości bardziej efektywnego oddziaływania tej nauki na rozwiązania legislacyjne. Opracowanie zawiera znaczny ładunek poglądów osobistych i nieraz kontrowersyjnych, ale zawsze interesujących, a nade wszystko pobudzających czytelnika do własnych przemyśleń i sądów. Redakcja wyraża przekonanie, że — być może — artykuł ten stanie się hasłem wywoławczym do dalszych rozważań na ten temat, interesujący w równej mierze dla teoretyków i praktyków karnego wymiaru sprawiedliwości (Red.).

§ 1. ZAGADNIENIA OGÓLNE

Artykuł jest uzupełnieniem mojej książki pt. „Istota i zasady procesu karnego”, wydanej przez Państwowe Wydawnictwo Naukowe w 1976 r., oraz kontynuacją moich wywodów zamieszczonych w skrypcie na temat historii wymiaru sprawiedliwości w Polsce Ludowej.¹ W obu tych publikacjach nie starczyło miejsca na to, aby dokonać szerszej charakterystyki nauki procesu karnego w naszym kraju, i właśnie tę lukę chciałbym obecnie w pewnym stopniu wypełnić.

Przy dokonywaniu charakterystyki, a także przy kształtowaniu socjalistycznego procesu karnego trzeba się wystrzegać dwojakiego rodzaju błędów, które nieraz występują w teorii oraz w działalności legislacyjnej. Po pierwsze — nie można popadać w totalną negację rozwiązań i instytucji prawnych przyjętych w systemach państw kapitalistycznych. Po drugie — nie należy nie doceniać potrzeby tworzenia nowych, oryginalnych wzorów socjalistycznego procesu karnego, dostosowa-

¹ A. Murzynowski i J. Rezier: Wymiar sprawiedliwości w Polsce w latach 1944—1970, Warszawa 1972.