

Wrocław, 27 lipca 2006 roku

WK.660/Ds/K – 34/06

**Prof. dr hab. n. med. Wojciech Witkiewicz**  
**Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego**  
**we Wrocławiu,**  
**ul. Kamińskiego 73a,**  
**51 – 124 Wrocław**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła w okresie od 13 czerwca do 14 lipca 2006 roku doraźną kontrolę w zakresie prawidłowości administrowania zasobem mieszkaniowym Województwa Samorządowego przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny we Wrocławiu. Szczegółowe ustalenia zawarte zostały w protokole, którego jeden egzemplarz wręczono w dniu podpisania Panu Dyrektorowi.

W trakcie kontroli stwierdzono wymienione niżej nieprawidłowości.

#### **W zakresie różnicowania wysokości stawek czynszowych**

W przedłożonym do kontroli projekcie „Regulaminu zarządzania lokalami mieszkalnymi będącymi w użytkowaniu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego we Wrocławiu”, przesłanym w dniu 20 czerwca 2006 roku do Departamentu Mienia Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, wysokość stawki bazowej czynszu ustalono w wysokości 3,60 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a ponadto przyjęto, że ustalona stawka bazowa;

- a) nie zostaje zwiększona dla lokali, w których najemca jest związany stosunkiem pracy ze Szpitalem,
- b) zostaje zwiększona o 75% dla lokali, w których najemca nie jest związany stosunkiem pracy ze Szpitalem.

W projekcie Regulaminu Zarządzania ustalono również, że najemcy o niskich dochodach, których stosunek pracy uległ rozwiązaniu ze Szpitalem, mogą ubiegać się o zmniejszenie ustalonej im wysokości stawki czynszu. Zmniejszona stawka czynszu nie może być niższa niż ustalona bazowa stawka czynszu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. O obniżeniu stawki czynszu mogą ubiegać się najemcy, jeżeli ich dochód na osobę nie przekracza kwoty 100% kryterium dochodowego ustalonego zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. nr 64, poz. 414 ze zm.). W powołanych uregulowaniach zawarto zapisy dotyczące „zwiększenia” stawki czynszu związanego z brakiem zatrudnienia u wynajmującego (w Szpitalu). Z art. 7. ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) wynika, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: 1) położenia budynku, 2) położenia lokalu w budynku, 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, 4) ogólnego stanu technicznego budynku. Właściciele, o których mowa w art. 7 ust. 1 powołanej ustawy, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 tej ustawy, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

### **W zakresie ustalania zasad rozliczania pozostałych kosztów związanych z najmem lokali mieszkalnych**

Wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 45a ust. 10 ustawy z 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 153, poz. 1504 ze zm.), wybranej metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach przy ul. Jutrosińskiej nie wprowadzono w formie „regulaminu rozliczeń”. Powołany przepis stanowi, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9 powołanego przepisu, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2 powołanego przepisu (w tym lokatorom), w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Przekazując powyższe do wiadomości Pana Dyrektora, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych wnosi o podjęcie skutecznych działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, a w szczególności o:

1. Różnicowanie wysokości ustalonych stawek czynszu zgodnie z art. 7. ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.),
2. Niezwłoczne wprowadzenie do stosowania, oraz podanie do wiadomości najemcom lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielolokalowych przy ulicy Jutrosińskiej, „regulaminu rozliczeń” ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, stosownie do art. 45a ust.

10 ustawy z 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku nr 153, poz. 1504 ze zm),

3. Przedłożenie Regionalnej Izbie Obrachunkowej we Wrocławiu potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii wprowadzonego w życie „Regulaminu zarządzania lokalami mieszkalnymi będącymi w użytkowaniu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego we Wrocławiu,”

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu działając na podstawie art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, oczekuje, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o wykonaniu przedstawionych wniosków lub przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby. Zastrzeżenia składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości

Pan  
Paweł Wróblewski  
Marszałek Województwa Dolnośląskiego