

Łódź, 20 stycznia 2021 r.

PNIK-I.4131.64.2021

**Rada Gminy Żelechlinek**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

**zawiadamiam,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały nr XXVII/159/2020 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 11 stycznia 2020 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą nr XXVII/159/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. Rada Gminy Żelechlinek przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechlinek na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą treści § 5 ust. 6 Programu. Zgodnie z tym przepisem najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, w tym opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych. W ocenie organu nadzoru treść § 5 ust. 6 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w § 5 Programu wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). W ocenie organu nadzoru z uwagi na charakterystykę Gminy Żelechlinek, wielkość lub ewentualnie podobny stan jej zasobu mieszkaniowego, czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów takie jak położenie budynku i lokalu w budynku lub ogólny stan techniczny budynku mogą nie mieć istotnego wpływu na wysokość czynszu najmu. Kwestia ta wymaga jednak wyjaśnienia.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

*Ewa Wardęga*  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:

- Wójt Gminy Żelechlinek