

Łódź, 23 grudnia 2021 r.

PNIK-I.4131.981.2021

Rada Gminy Regnów

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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/162/21 Rady Gminy Regnów z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Regnów na lata 2022-2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi 8 grudnia 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXVII/162/21 z dnia 30 listopada 2021 r. Rada Gminy Regnów przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Regnów na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do uchwały – dalej Program.

Wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w Programie wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu, wymienionych w art. 7 ust. 1 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 z późn. zm.) – dalej ustawa o ochronie praw lokatorów. 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 Regnów, 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 stosownego wyjaśnienia.

Ponadto zgodnie z § 7 Programu, najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz innych opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, centralnego ogrzewania, odbiór nieczystości itd. Wskazane w § 7 Programu opłaty, ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie odróżnia od czynszu, np. w art. 8a ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem organu nadzoru regulacja dotycząca obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, nie mieści się zatem w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Ponadto w ocenie organu nadzoru treść § 7 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym, opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Wobec powyższego, w terminie 6 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 Regnów