

KGKIM

06.08.2025

Zgierz, dnia 29.07.2025 r.

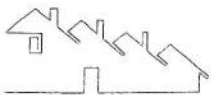
Rada Miasta Zgierza
Plac Jana Pawła II 16
95-100 Zgierz

URZĄD MIASTA ZGIERZA KANCELARIA	
Wpł. dnia	31-07-2025
Nr	19773-2025

PROSIMY O POMOC.

My, niżej podpisani mieszkańcy budynku komunalnego przy ul. Koszarowej 9 w Zgierzu, zwracamy się z prośbą o pilną interwencję w sprawie wysokości czynszu w naszym budynku oraz działań podejmowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o., które jako spółka komunalna wykonuje zarząd w imieniu Gminy Miasta Zgierz. Uważamy, że stawka po podwyżce **12 zł/m²**, znacznie przewyższa czynsze obowiązujące w zasobie komunalnym naszego Miasta, pomimo że lokale pozostają w zasobie publicznym i powinny służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o przeciętnych i niższych dochodach. Ponadto, jest krzywdząca dla lokatorów, którzy przejmując te lokale zastali je w stanie nie nadającym się do użytku – wiele mieszkań wymagało generalnych remontów, często obejmujących wymianę instalacji, podłóg, okien, drzwi, tynków i wyposażenia sanitarnego. To mieszkańcy włożyli ogromne własne środki finansowe, aby lokale doprowadzić do standardu pozwalającego na normalne zamieszkanie. Nakłady te, znacząco podniosły wartość nieruchomości, a mimo to spółka nigdy nie udzieliła najemcom żadnych ulg czy zwrotów kosztów. Dziś spółka korzysta z efektu prywatnych inwestycji mieszkańców, podnosząc czynsz bez żadnej rekompensaty. Przesłane nam pismo DA/545/2025/TW, to bez obrazu, prawniczy bełkot, który wyjaśnia nam, że nic w zasadzie nie możemy zrobić. Według naszej oceny, jest to pismo wywierające presję na lokatorów, których w wielu przypadkach nie stać na dalszy najem przy tak skokowej podwyżce. Takie działanie może być odbierane jako pośredni nacisk na rezygnację z lokalu, co podważa ideę stabilnego, społecznego zasobu mieszkaniowego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że nasze koszty utrzymania (węgiel, energia elektryczna, woda) oraz wciąż nierozwiązane kwestie ścieków odprowadzanych do szamba powodują, że w wielu gospodarstwach domowych wydatki na mieszkanie pochłaniają nawet połowę emerytury. Co więcej, dodatki mieszkaniowe przyznawane przez gminę są obliczane na podstawie stawek obowiązujących w lokalach o porównywalnym standardzie w zasobie komunalnym – które są znacznie niższe od stawki narzuconej przez spółkę. To oznacza, że jesteśmy w praktyce pozbawieni równej ochrony i wsparcia, mimo że korzystamy z lokali gminnych o podobnym standardzie technicznym. Widzimy, że nowa stawka czynszu została określona na poziomie bliskim maksymalnej dopuszczalnej wartości (3%), ale minimalnie poniżej tego progu. W naszej ocenie spółka zrobiła to celowo, aby uniknąć ustawowego obowiązku uzasadniania podwyżki i przedstawienia kalkulacji kosztów, działając na granicy prawa i pozbawiając mieszkańców możliwości weryfikacji zasadności podwyżki. Jesteśmy zdesperowani. Pismo do spółki otrzymał również Pan Prezydent oraz Przewodniczący Rady Miasta Zgierza. Żaden z tych organów nie zainteresował się naszą sytuacją. Zasób mieszkaniowy gminy powinien pełnić funkcję społeczną, nie komercyjną. Jesteśmy ukarani za to, że mieszkamy w zasobie spółki. Wskazujemy również, że Miasto w przypadku powstania wspólnoty, nie podwyższa stawek czynszu. Dopiero zmiana stanu technicznego jest podstawą do zwiększenia stawki.

Załączniki: pismo MPMGM, informacja o wysokości czynszu wywieszona na drzwiach, opłaty po podwyżce.



MIEJSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO
GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ
spółka z o.o. w ZGIERZU

SIEDZIBA SPÓŁKI /
OBSŁUGA WSPÓLNOT /
OBSŁUGA ZASOBU KOMUNALNEGO

ul. Mielczarskiego 14
95-100 Zgierz

tel.: 42 716 22 68
42 716 25 51
42 716 38 73

e-mail: biuro@mpgm.pl
www: www.mpgm.pl

NIP: 732-000-06-37
REGON 470023416
Sąd Rejonowy dla Łodzi –
Śródmieście w Łodzi
KRS Nr 0000099467
Kapitał Zakładowy: 2 791 850 zł

Godziny urzędowania
MPGM sp. z o.o. w Zgierzu:

pon., śr., czw., pt. 7.00 – 15.00
wt. 7.00 – 17.00

Zgierz, dnia 14 lipca 2025 r.

Szanowny Pan

ul. Koszarowa 9
95-100 Zgierz

DA/545/2025/TW

dot: odpowiedzi na pisma z dnia 27 czerwca 2025 r. oraz pisma z dnia 14 maja 2025r.

Uprzejmie przypominamy, że w dniu 22 maja 2025 r. to jest po złożeniu pierwszego pisma z dnia 14 maja 2025 r. odbyło się w przedmiotowej sprawie spotkanie z Państwa udziałem i przedstawicielami spółki w postaci Prezesa Zarządu i Dyrektora Operacyjnego na nieruchomości przy ul. Koszarowej 9 w trakcie, którego zostało omówione również powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, stan techniczny nieruchomości oraz Państwa oczekiwania, co do inwestycji na w/w nieruchomości.

Zostaliście Państwo wyczerpująco poinformowani, o powodach wprowadzenia nowych wysokości stawek czynszu z omówieniem, co składa się na stawkę czynszu w wysokości 12,00 zł za m² oraz w jaki sposób będą gromadzone środki na funduszu remontowym Wspólnoty i w jaki sposób będą wydatkowane na remonty części wspólnych nieruchomości.

Spotkanie ocenialiśmy jako bardzo konstruktywne i merytoryczne z dużym Państwa zaangażowaniem i zrozumieniem, wobec czego uważaliśmy, że wyczerpuje ono konieczność odpowiedzi pisemnej na złożone podanie z dnia 14 maja 2025 r.

Wobec powyższego z pewnym zaskoczeniem przyjęliśmy fakt złożenia kolejnego pisma 26 czerwca 2025 r. w tej samej sprawie, niemniej uprzejmie odpowiadamy, co następuje.

W miesiącu styczniu 2025 r. nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu za lokale w budynku przy ul. Koszarowej 9 w Zgierzu. Nowa stawka obowiązuje zgodnie z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Zgodnie z uchwałą Zarządu MPGM Sp. z o.o. od dnia 1 maja 2025 r. w lokalach mieszkalnych przy ul. Koszarowej 9 w Zgierzu obowiązywać ma stawka w wysokości 12,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z art. 8a ust. 1- 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

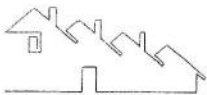
Z treści powyższego przepisu wynika, że właściciel ma obowiązek przedstawienia przyczyny podwyżki i jej kalkulacji tylko w sytuacji, gdy wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalił na okres IV kwartału 2024 r. i I kwartału 2025 r. dla województw łódzkiego z wyłączeniem Miasta Łodzi, Wojewoda Łódzki w drodze obwieszczenia nr 19/2024 z dnia 26 września 2024 r.

Zgodnie z powyższym obwieszczeniem wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala na okres IV kwartału 2024 r. i I kwartału 2025 r. dla województw łódzkiego z wyłączeniem Miasta Łodzi wynosi 5586 zł za 1 m²

Zatem wartość odtworzeniowa lokalu jest obliczana w następujący sposób:

5586 zł razy 3 % co daje kwotę 167, 58 zł - tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m²



MIEJSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO
GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ
Spółka z o.o. w ZGIERZU

MIĘDZIBA SPÓŁKI /
DŁUGA WSPÓLNOT /
DŁUGA ZASOBU KOMUNALNEGO

ul. Mielczarskiego 14
15-100 Zgierz

tel.: 42 716 22 68
42 716 25 51
42 716 38 73

e-mail: biuro@mpgm.pl
www: www.mpgm.pl

NIP: 732-000-06-37
REGON 470023416
Sąd Rejonowy dla Łodzi –
Śródmieście w Łodzi
KRS Nr 0000099467
Kapitał Zakładowy: 2 791 850 zł

Godziny urzędowania
MPGM sp. z o.o. w Zgierzu:

pon., śr., czw., pt. 7.00 – 15.00
wt. 7.00 – 17.00

Zgodnie z powyższym przepisem wartość podwyżki nie może przekroczyć kwoty 167,58 zł za 1 m² w stosunku rocznym.

Podwyżka czynszu najmu nastąpiła do kwoty 12,00 zł za 1 m²

Przepis artykułu 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ma na celu zagwarantowanie najemcy ochrony przed nadmiernym wzrostem czynszu. Najemca ma prawo domagania się przedstawienia na piśmie przyczyny i kalkulacji podwyżki czynszu. Ustawa nie definiuje pojęcia „kalkulacja”. Zgodnie ze stanowiskiem zawartym w uchwale SN z 5.02.2010 r., III CZP 130/09¹⁵⁴, „kalkulacja oznacza obliczenie kosztów przypadających na jednostkę wytwarzanych, sprzedawanych lub nabywanych towarów i usług albo rozważenie szans na powodzenie jakichś działań i planowanie ich przebiegu. Definicja nie wskazuje, jak szczególne mają być czynności rachunkowe oparte na istotnych i uzasadnianych parametrach tych obliczeń (...)

Jednakże prawo żądania uzasadnienia podwyżki przysługuje tylko w sytuacji gdy wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Przesądza się, że sądowa kontrola podwyżek czynszu bądź innych opłat za używanie lokalu, według modelu określonego przez art. 8a ust. 1-5, powinna się odnosić do wszelkich zmian opłat, które skutkują przekroczeniem w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu (częściowo niekonstytucyjny, uchylony obecnie przepis art. 8a ust. 7 pkt 1) oraz bez względu na osobę właściciela - stosownie do uniwersalnego charakteru ustawy - art. 1 i art. 3 ust. 3 (niekonstytucyjny, uchylony obecnie art. 8a ust. 7 pkt 2).

W uchwale z 5.02.2010 r., III CZP 130/09 (Biul. SN 2010/2, poz. 8) Sąd Najwyższy stwierdził: „Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)”. To pozwala sądowni na rzeczywistą kontrolę podwyżki, odnoszoną bądź do opłat niezależnych od właściciela, bądź do elementów kategorii zysku godziwego.

W tym stanie rzeczy biorąc pod uwagę okoliczność, że podwyżka czynszu dotycząca Państwa nieruchomości nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu zatem sądowa kontrola podwyżek czynszu bądź innych opłat za używanie lokalu nie przysługuje.

Potwierdzenie powyższej interpretacji stanowi przepis art. 8a ust. 5 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z powyższym przepisem W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Przekazując powyższe liczymy na zrozumienie i mamy nadzieję, że w sposób wyczerpujący udzieliliśmy odpowiedzi na Państwa pisma.

Prosimy o przekazanie stanowiska spółki MPGM pozostałym mieszkańcom podpisanych pod pismem z dnia 27 czerwca 2025 r.

Z poważaniem

PROKURENT
Główny Księgowy

mgr Aneta Starzyńska

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Zgierza

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

PREZES ZARZĄDU

Paweł Jegier

Nadawca: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O. Romualda Mielczarskiego 14 95-100 Zgierz NIP: 7320000637 REGON: 47002341600000 Telefon: 423001477; 423001478	Odbiorca: KOSZAROWA 9 95-100 ZGIERZ Dotyczy lokal KOSZAROWA 9 , ZGIERZ Własność: KOMUNALNY Numer ewidencyjny: 078024
Nr rach. bankowego: BANK SPÓŁDZIELCZY: 98 8783 0004 6400 0000 7802 4001	

Informujemy, że z dniem 01 czerwca 2025 r. ulegają zmianie opłaty za lokal przy ulicy KOSZAROWA 9

Od czerwca 2025 r. wysokość opłat wynosi:

Czynsz

czynsz	12,00 zł/m ² * 31,07 m ²	=	372,84 zł
		Razem Czynsz	372,84 zł

Opłaty za świadczenia

gospodarowanie odpadami komunalnymi	12,73 zł/m ³ * 1,50 m ³	=	19,10 zł
zaliczka - odprowadzanie ścieków (doły) lok. komunalne	21,60 zł/m ³ * 1,50 m ³	=	32,40 zł
zaliczka - zimna woda lok. komunalne	5,46 zł/m ³ * 1,50 m ³	=	8,19 zł
		Razem Opłaty za świadczenia	59,69 zł

Inne

dzierżawa gruntu pod ogródek przydomowy	1,50 zł/m ² * 38,250 m ²	=	57,38 zł
wodomierz - opłata stała	2,50 zł * 1	=	2,50 zł
		Razem	59,88 zł

RAZEM OPŁATY od czerwca 2025 r. wynoszą:

492,41 zł

słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote czterdzieści jeden groszy

Powyższą zmianę opłat dokonano na podstawie:

- Komunikatu "Wodociągi i Kanalizacja" sp. z o.o. w Zgierzu wprowadzającego nową taryfę określającą stawki opłat za zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków (cena brutto 1m³ wody - 5,46 zł, cena brutto 1m³ odprowadzania ścieków - 13,87 zł).

Pełna treść komunikatu dostępna jest pod linkiem:

<<https://wodypolskie.bip.gov.pl/rzgw-w-warszawie-taryfy/w-rzt-70-18-2025-6-z-dn-16-04-2025-r.html>>

Starszy Inspektor d/s Księgowości

Wioleta Widłowska