



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 2960

### UCHWAŁA NR 111/XX/2025 RADY GMINY RADŁÓW

z dnia 27 listopada 2025 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radłów na lata 2026–2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Radłów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radłów na lata 2026–2030, zwany dalej programem.

#### **§ 2. Zasady ogólne**

1. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Gminie lub właścicieli – należy przez to rozumieć Gminę Radłów;
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Radłów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Radłów.

§ 3.1. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale przeznaczone pod najem socjalny:

Lp.	Adres budynku z podziałem na lokale	ELEMENT BUDYNKU	LATA 2026-2030				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Sternalice 81 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Sternalice 7 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Sternalice 8 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Sternalice 25 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
5.	Sternalice 43 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Biskupice 95 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak

7.	Biskupice 96 2 lokale mieszkalne 1 lokal przeznaczony pod najem socjalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
8.	Wichrów 65 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
9.	Wichrów 84 8 lokali mieszkalnych	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
10.	Ligota Oleska 3 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Nowe Karmonki 37 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Kolonja Biskupska ul. Szkolna 1 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Kościeliska 73 3 lokale mieszkalne 1 lokal pod najem socjalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
14.	Wolęcin 22 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarstwo okiennie-drzwiowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak

wyjaśnienia ocen stanu technicznego budynków i ich elementów:

- dobry - nie wymaga wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi,
- dostateczny – wymaga częściowej wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi,
- zły – wymaga natychmiastowej wymiany lub remontu ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów na dzień podjęcia uchwały wchodzi następujące lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Radłów:

- 1) 2 lokale przeznaczone pod najem socjalny o łącznej powierzchni 42,50 m<sup>2</sup>;
- 2) 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1837,63 m<sup>2</sup>.

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały wynosi 1880,13 m<sup>2</sup>.

4. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 57,43 m<sup>2</sup>.

5. Średnia powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych pod najem socjalny wynosi 21,25 m<sup>2</sup>.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale przeznaczone pod najem socjalny przedstawia się następująco:

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali przeznaczonych pod najem socjalny
2026	32	2
2027	32	2
2028	32	2
2029	32	2
2030	31	2

7. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem – 13 budynków;
- 2) wybudowane po 1945 roku – 1 budynek.

8. Ocena stanu technicznego budynków w zasobie Gminy na 2026 rok przedstawia się następująco:

Stan Techniczny	Liczba budynków						
	Pokrycie dachu	Konstrukcja dachu	Elewacja	Stolarstwo okiennie-drzwiowe	Instalacja elektryczna	Instalacja wodno-kanalizacyjna	Instalacja C.O.
zły	0	0	0	0	0	0	0
dostateczny	1	1	1	1	4	2	0
dobry	13	13	13	13	10	12	7

Większość budynków ze względu na zaawansowany wiek wykazuje wysoki stopień zużycia - zostały wybudowane przed 1945 r. i w związku z tym wymagają dużych nakładów finansowych na remonty.

9. Stopień wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne i urządzenia przedstawia się następująco:

Lp.	rodzaj instalacji i urządzenia	budynki
1	instalacja wodno-kanalizacyjna	14
2	centralne ogrzewanie	7

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności dachów, a w następnej modernizacja instalacji technicznych oraz elewacji budynków i wymiana stolarki zewnętrznej.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2026 – 2030 obejmuje następujące zadania inwestycyjne:

Zakres remontów	lokalizacja	Rok wykonania	Koszt ( w zł )
Pokrycia dachowe	Nowe Karmonki 37	2028	400.000
Wymiana stolarki Okienno-drzwiowej	Wichrów 84	2028	100.000
Wymiana instalacji wod. kan.	Wichrów 84	2029	150.000
	Nowe Karmonki 37	2030	80.000
Wymiana instalacji elektrycznej	Wichrów 84	2029	30.000
	Nowe Karmonki 37	2030	20.000
	Biskupice 95	2030	10.000
	Biskupice 96	2030	10.000
Remonty ogólne	Wichrów 84	2028	500.000
	Biskupice 95	2029	200.000
	Biskupice 96	2029	200.000
	Nowe Karmonki 37	2030	200.000

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2026–2030 w latach 2026–2030 planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego Sternalice 43/2.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale i budynki mieszkalne, z wyłączeniem najmu socjalnego lokali;
- 2) za najem socjalny lokali.

2. Stawka czynszu za budynki i lokale, znajdujące się w zasobie Gminy z wyłączeniem lokali przeznaczonych pod najem socjalny, stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Radłów w drodze zarządzenia.

3. Do lokali przeznaczonych pod najem socjalny nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

4. Podwyższenie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie będzie dokonywane częściej niż jeden raz w roku.

5. Stawkę jakościową ustala się na podstawie współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje.

6. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak wyposażenia budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15%;
- 2) brak w budynku lub lokalu kanalizacji - o 15 %.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.
2. Umowy najmu lokalu zawiera Wójt.

3. Nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**§ 8.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach W latach 2026-2030 gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie:

- 1) w roku 2026 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 2) w roku 2027 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 3) w roku 2028 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 4) w roku 2029 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 5) w roku 2030 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości.

**§ 9.** Szacowana wysokość wydatków w kolejnych latach w zakresie remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi:

Rok obowiązywania programu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Ogółem
2026	50.000	0	0	50.000
2027	50.000	0	0	50.000
2028	50.000	1.000.000	0	1050.000
2029	50.000	580.000	0	630.000
2030	50.000	320.000	0	370.000

**§ 10.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich środków i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radłów.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Gminy Radłów

*Gerard Grzesik*