

Projekt

z dnia .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 10 lat**

Na podstawie art. 37 ust. 4 i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881; z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080), art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), oraz § 9 ust. 1 Załącznika nr 1 do Uchwały Rady Miasta Opola Nr V/89/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Opola (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2019 r. poz. 528, z 2026 r. poz. 512) – **Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 10 lat, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem przedszkola, położonych w Opolu przy ul. Zwycięstwa 18, oznaczonych jako działki o numerach 686, 687, 690 obręb Szczepanowice, stanowiących własność Gminy Opole, dla których Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr OP1O/00136032/0, OP1O/00078266/4.

2. Wyraża się zgodę na oddanie w dzierżawę na okres 10 lat nieruchomości opisanych w ust. 1 na rzecz Joanny Koszyk, prowadzącej Przedszkole Niepubliczne Skrzat z siedzibą w Opolu przy ul. Zwycięstwa 18, NIP: 991-044-79-78.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy oraz na wydzierżawienie nieruchomości na okres 10 lat.**

W myśl art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, a odpowiednia rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Gmina Opole jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w Opolu przy ul. Zwycięstwa 18, oznaczonych jako działki o numerach 686, 687, 690 obręb Szczepanowice, dla których Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr OP1O/00136032/0, OP1O/00078266/4.

Teren, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z planem ogólnym Opola, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Opola nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r., przedmiotowe nieruchomości znajdują się w strefie 36SW. Profil podstawowy strefy to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, profil dodatkowy strefy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej.

Przedszkole Niepubliczne Skrzat w Opolu prowadzone jest od 22 maja 2017 r. Początkowo nieruchomości udostępniane były na podstawie umowy użyczenia, a obecnie zostały wydzierżawione na okres 3 lat, tj. od 01.06.2023 r. do 31.05.2026 r. Dzierżawca, poniósł dotychczas nakłady m.in. na: wymianę źródła ciepła, modernizację i przebudowę instalacji wod.- kan. oraz częściowo instalacji elektrycznej, wymianę podłóg, gruntowny remont ścian wewnętrznych budynku, gruntowne remonty sanitariatów, modernizację i przebudowę otoczenia obiektu przedszkola. Obecnie największym problemem jest zły stan techniczny dachu, który wymaga pilnego remontu, tj. częściowej wymiany więźby dachowej, wykonanie pokrycia dachowego, obróbki kominów, montażu zabezpieczenia przeciwsnieżnego, rynien i rur spustowych. Konieczne jest również przygotowanie obiektu do termomodernizacji. Opisane prace wymagają skorzystania z dodatkowych źródeł finansowania oraz pokrycia planowanych kosztów częściowo ze środków własnych dzierżawcy (bez udziału Miasta Opola). Dłuższy okres dzierżawy pozwoli na racjonalne zaplanowanie prac modernizacyjnych i remontowych oraz na uwiarygodnienie przedsięwzięcia przed instytucjami finansowymi. Planowane zamierzenia remontowe są niezbędne, ponieważ Przedszkole Niepubliczne Skrzat oprócz ciągłego wzbogacania swojej oferty edukacyjnej, zobowiązane jest przede wszystkim zapewnić swoim podopiecznym bezpieczeństwo.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na bezprzetargowe oddanie przedmiotowych nieruchomości gminnych w dzierżawę oraz zawarcie umowy dzierżawy na okres 10 lat.