

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu nieruchomości położonej w Chełmie przy ul. Botanicznej 16, stanowiącej własność Miasta Chełm na rzecz Pani Joanny Gębal

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Chełm, położonej przy ul. Botanicznej 16 (obręb 26), składającej się z działki ewidencyjnej nr 983 o powierzchni 5 197 m², zabudowanej budynkiem o powierzchni 1083,43 m², dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW LU1C/00017761/6, na okres 10 lat, na rzecz Pani Joanny Gębal.

§ 2. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących zasad wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata nieruchomości.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Z kolei, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarcie umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga to, że przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Botanicznej 16 w Chełmie, dla której Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW LU1C/00017761/6. Nieruchomość ta stanowi własność Miasta Chełm.

W chwili obecnej nieruchomość ta na podstawie umowy użyczenia z dnia 02 lutego 2007 r., nr B/GKM/1/2007, oddana jest p. Joannie Gębał w użyczenie, z przeznaczeniem na cele działalności oświatowej.

Na nieruchomości tej od wielu lat prowadzona jest działalność oświatowa – Przedszkole Niepubliczne z Oddziałami Integracyjnymi „Razem”. W chwili obecnej do przedszkola uczęszcza 133 dzieci, wśród których jest 25 dzieci z orzeczeniami o niepełnosprawności i 31 ze wczesnym wspomaganie rozwoju. Zaznaczenia w tym miejscu wymaga to, że w chwili obecnej po stronie Miasta Chełma trwają przygotowania do wynajęcia tej nieruchomości. Podkreślenia w tym miejscu wymaga to, że wynajęcie tej nieruchomości innemu podmiotowi, może skutkować natychmiastową likwidacją tego przedszkola, z uwagi na brak innej bazy lokalowej, w której przedszkole to może prowadzić działalność oświatową. Niewątpliwie zaś likwidacja przedszkola powodować będzie negatywne skutki w zakresie działalności oświatowej. Spowoduje bowiem natychmiastowe pozbawienie wsparcia nie tylko dla tych 133 dzieci uczęszczających do przedszkola, lecz również

dla ich rodziców, zmuszonych do poszukiwania innych miejsc, w których ich dzieci będą mogły kontynuować swoją naukę.

Zaznaczenia w tym miejscu wymaga również to, że likwidacja tej placówki przedszkolnej prowadzić będzie również do de facto natychmiastowego zwolnienia wszystkich osób w niej zatrudnionych, co prowadzi może wyłącznie do pogłębienia problemu bezrobocia.

Nie bez znaczenia pozostaje również to, że niepubliczne placówki przedszkolne w sposób istotny uzupełniają ofertę miejskich przedszkoli i kosztują Miasto mniej – otrzymują one bowiem wyłącznie 75% kosztów utrzymania dzieci w przedszkolach miejskich. Nadto zlikwidowanie tej placówki, oznaczać będzie po stronie Miasta konieczność zapewnienia tym dzieciom nie tylko samych miejsc w placówkach prowadzonych przez Miasto Chełm, lecz również konieczność zapewniania tym dzieciom specjalistycznej opieki (szczególnie w zakresie dzieci objętych kształceniem specjalnym oraz wczesnym wspomaganie rozwoju).

Konieczność przystąpienia zatem do przetargu związanego z najmem tej nieruchomości w żaden sposób nie oznacza, że ta działalność oświatowa będzie mogła być w dalszym ciągu kontynuowana. Nie jest bowiem przesądzone czy w drodze przetargu uda się uzyskać osoby chcące taką działalność w tym miejscu kontynuować. Ponadto wskazania w tym miejscu wymaga to, że na podstawie przepisu Prawa oświatowego – osoby te musiałyby wystąpić z uzyskanie stosownych zgód na jej założenie. Niewątpliwie zaś, z perspektywy widzenia naszej lokalnej społeczności zasadne jest zatem kontynuowanie tej działalności w dalszym ciągu przez p. Joannę Gębał. Nie tylko z powodu doświadczenia już zatrudnionych w Przedszkolu osób, lecz również z uwagi na dobro dzieci obecnie do tego Przedszkola uczęszczających.

Zasadnym jest zatem dalsze utrzymanie działalności tej placówki oświatowej, a więc podjęcie decyzji o zawarciu umowy najmu z obecnym Organem prowadzącym Przedszkole Niepubliczne z Oddziałami Integracyjnymi „Razem”. Ponadto, podkreślenia w tym miejscu wymaga również to, że umożliwienie zawarcia umowy najmu spowoduje korzystny skutek po stronie finansów Miasta – pozwoli bowiem na uzyskiwanie przez Miasto wpływu z czynszu najmu.

Wskazać w tym miejscu należy również na fakt, że wykonanie tej uchwały nie będzie pociągało za sobą negatywnego wpływu na budżet Miasta. Ponadto jej wykonanie nie pociągnie za sobą negatywnych skutków społecznych, gospodarczych, finansowych i prawnych. Przeciwnie – umożliwi zachowanie wielu miejsc pracy dla osób zatrudnionych w Przedszkolu, jak również miejsc nauki dla dzieci aktualnie do Przedszkola uczęszczających, niejednokrotnie wymagających specjalistycznej opieki.

W tym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne i konieczne.